



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Qui est responsable des dégradations d'un logement en cours de location ?

Vérfifié le 17 février 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

En fonction de l'origine de la dégradation (négligence, usure, force majeure, cambriolage), soit le locataire, soit le propriétaire en porte la responsabilité.

Dégradations par négligence

Le locataire est tenu de faire les [travaux et réparations locatives \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697) pendant toute la durée du bail. Les dommages causés par sa négligence (absence d'entretien ou manque de soin) en cours de bail sont à sa charge.

Caractéristiques

Les dégradations causées par absence d'entretien ou manque de soins en cours de location peuvent être de nature diverse, notamment :

- trou ou tache sur les murs,
- porte enfoncée,
- moquette brûlée,
- parquet abîmé.

Responsabilité

Le locataire est responsable de ces dommages s'il en est l'auteur ou s'ils sont causés par :

- les personnes qui résident habituellement avec lui dans le logement,
- les personnes qu'il héberge ou invite,
- les personnes qui interviennent ponctuellement à sa demande (artisan ou professionnel mandaté pour réaliser des travaux par exemple),
- un sous-locataire.

Pour ne pas être considéré comme responsable, le locataire doit démontrer par tout moyen que les dégradations ne peuvent pas lui être attribuées (par exemple : [grosse réparation revenant au propriétaire \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699)).

➡ **A savoir :** [l'assurance risques locatifs \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349) obligatoirement souscrite par le locataire couvre les dommages causés par un dégât des eaux ou un incendie intervenu à son domicile.

Dégradations par vétusté

Les dommages causés par la [vétusté: titreContent](#) restent à la charge du propriétaire.

Afin de distinguer vétusté et détérioration, le propriétaire et le locataire peuvent décider d'une grille de vétusté dès la signature du bail.

Cette grille définit au minimum une durée de vie théorique et des coefficients de réduction forfaitaire annuels pour les principaux matériaux et équipements du bien loué. Ces éléments (durée de vie théorique et coefficients) servent à moduler le prix des réparations locatives auxquelles est tenu le locataire.

La grille doit être choisie parmi les [grilles de vétusté ayant fait l'objet d'un accord collectif](https://www.inc-conso.fr/content/logement/etat-des-lieux-et-vetuste) (https://www.inc-conso.fr/content/logement/etat-des-lieux-et-vetuste).

Caractéristiques

La vétusté correspond à une usure naturelle des lieux due à un usage normal prolongé du logement, par exemple :

- peintures dont la couleur a passé,
- ou revêtements de sols usés.

Responsabilité

Si les dégradations qui interviennent en cours de location résultent de la vétusté du logement, les réparations sont à la charge du propriétaire, même si elles ont la nature de [réparations locatives \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697).

Dégradations en cas de force majeure

Les dommages causés en cas de [force majeure: titreContent](#) sont à la charge du propriétaire, même si les dégradations ont la nature de

[réparations locatives \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697).

C'est le cas par exemple lorsque survient une tempête.

Dégradations causés lors d'un cambriolage

Le locataire est responsable des dégradations survenant dans le logement pendant la durée du bail.

Cependant, si les dégradations ont été occasionnées par un cambrioleur, les réparations ne sont pas à sa charge. Le locataire doit [contacter son assureur \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2028\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2028). L'assureur indiquera au locataire les démarches à effectuer, qui varient selon le type de contrat d'assurance qu'a pris le locataire.

Textes de loi et références

- Code civil : articles 1714 à 1751-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150285&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150285&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Articles 1732 et 1735
- Code civil : article 1725 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006442832&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006442832&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
- Code civil : articles 1752 à 1762 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150287&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150287&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Article 1755
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/)
- Décret n°2016-382 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032320564/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032320564/>)
Vétusté

Pour en savoir plus

- État des lieux et vétusté : exemples d'accord collectif sur la grille de vétusté [↗](https://www.inc-conso.fr/content/logement/etat-des-lieux-et-vetuste) (<https://www.inc-conso.fr/content/logement/etat-des-lieux-et-vetuste>)
Institut national de la consommation (INC)

Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)

- [gouvernement.fr](#)
- [data.gouv.fr](#)

Nos partenaires

-

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0