

Annexe

Partie réglementaire

La [loi Pinel](#) du 18 juin 2014 vient encadrer ces dispositions afin de mieux protéger les locataires. En effet, désormais, le bailleur n'a plus la possibilité de transférer à son locataire sa responsabilité sur les grosses réparations.

Le nouvel [article R145-2](#) du Code civil précise les réparations qui ne peuvent plus être mises à la charge du locataire :

- les grosses réparations liées à l'article [606 du Code civil](#) ;
- les travaux liés à la vétusté de l'immeuble, si ces derniers se réfèrent aux grosses réparations ;
- les travaux imposés par l'Administration.

De plus, le bailleur doit établir un inventaire précis qui reprend les charges, les impôts, les taxes et les redevances liés au bail. Cet inventaire a pour but de fixer la répartition de ces charges entre propriétaire et locataire, selon l'[article L.145-40-2](#).

Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Désignation des réparations (liste non exhaustive)

Les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure de l'immeuble loué. Le propriétaire doit notamment assumer la rénovation :

- De la toiture
-

Les grosses réparations portent également sur certains éléments annexes permettant d'assurer le clos et le couvert :

- Les portions de canalisations et de tuyauteries situées dans les murs et plafonds,
-