



Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire

Vérfié le 27 octobre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'entretien courant et les *réparations locatives* sont à la charge du locataire pendant toute la durée de la location. Toutes les parties du logement (intérieures ou extérieures) et ses éléments d'équipement sont concernés. Voici une liste des réparations locatives les plus fréquentes.

Parties extérieures

Jardin privatif

L'entretien courant du jardin est à la charge du locataire, notamment les allées (désherbage, nettoyage...), la pelouse (tonte...), les massifs (arrosage, taille...), les bassins et piscine (nettoyage...), les arbres et arbustes (taille, élagage, échenillage, remplacement et réparation des installations d'arrosage...).

À noter : le propriétaire doit néanmoins veiller à ce que les branches des arbres ne dépassent pas (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F614>) sur la propriété du voisin. Le tribunal peut contraindre un propriétaire, occupant ou non, à tailler les arbres empiétant sur le terrain voisin.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité** [🔗 \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Auvents, terrasses, marquises

L'entretien des auvents, terrasses et marquises suppose un nettoyage régulier, notamment l'enlèvement de la mousse et de tous autres végétaux qui s'y sont éventuellement développés.

À savoir : l'entretien des façades et toitures végétalisées sont à la charge du propriétaire.

Gouttières

Les conduits de descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières doivent être dégorgés par le locataire.

Portes et fenêtres

Mécanisme d'ouverture/ fermeture

Le bon fonctionnement des portes et fenêtres doit être assuré par le locataire. À ce titre, il doit entretenir les petites parties mécaniques des portes et fenêtres et notamment réaliser :

- Graissage des gonds et des charnières
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds et des mécanismes de fermeture
- Remplacement des petites pièces des serrures (boulons, verrou)
- Graissage des petites pièces des serrures et verrous
- Remplacement des clefs égarées ou abîmées

Vitrages

L'entretien courant des vitres est à la charge du locataire. Il concerne notamment :

- Réfection des mastics
- Remplacement des vitres détériorées

Stores et volets

Les stores doivent être entretenus par le locataire qui doit assurer notamment :

- Graissage du mécanisme,
- Remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames de stores.

Concernant les volets, le locataire est tenu de les réparer lorsque leur dégradation lui est imputable. À défaut, c'est au bailleur de le faire.

Grilles de portail

Les grilles de portail sont également à entretenir par le locataire, notamment :

- Nettoyage,
- Graissage,
- Remplacement de boulons ou du verrou

Parties intérieures

Plafonds, murs, cloisons (intérieurs)

Le locataire assure le maintien en l'état de propreté des plafonds, murs et cloisons de son logement.

Il doit par ailleurs assurer :

- Menus raccords de peintures et tapisseries
- Remise en place ou le remplacement des matériaux de revêtement (faïence, mosaïque, matière plastique...)
- Rebouchage des trous éventuellement faits (pose de tableaux, miroirs..)

Revêtements de sol (intérieurs)

Les revêtements de sol (parquets, moquettes, lino...) doivent être entretenus par le locataire, qui doit assurer notamment :

- Cirage du parquet
- Entretien courant de la vitrification du parquet
- Remplacement de quelques lames de parquet
- Pose de raccords de moquette ou tout autre revêtement (notamment en cas de taches et de trous)

Placards et menuiseries

Le remplacement des tablettes et tasseaux de placard, la réparation du dispositif de fermeture, sont à la charge du locataire.

Les menuiseries (plinthes, baguettes et moulures) doivent également être entretenues par le locataire, qui doit notamment assurer la fixation des raccords et le remplacement des pointes de menuiseries.

Plomberie

Canalisations d'eau

Le locataire doit en assurer :

- le dégorgement
- le remplacement de joints et colliers

➡ **À savoir :** si une fuite d'eau (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F389>) est due à la vétusté des canalisations, le locataire doit avertir le propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>) à qui il revient de faire effectuer les réparations nécessaires.

Canalisations de gaz

Le locataire est tenu d'entretenir les canalisations de gaz, notamment :

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement

Fosses septiques

La vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance doit être assurée par le locataire en place.

➡ **À savoir :** le curage de la fosse septique relève en revanche des obligations du bailleur.

Chauffage, eau chaude et robinetterie

Le locataire doit assurer le remplacement de certains éléments notamment :

- Bilames
- Sondes
- Pistons
- Membranes
- Boîtes à eau
- Allumage
- Allumage piézo-électrique
- Clapets
- Joints des appareils à gaz

Il doit par ailleurs entretenir les installations mises à sa disposition notamment :

- Rincer et nettoyer les corps de chauffe et tuyauteries
- Remplacer les joints, clapets et presse-étoupe des robinets
- Remplacer les joints, flotteurs et joints cloche des chasses d'eau

L'entretien annuel de la chaudière (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20760>) individuelle est à la charge du locataire, sauf si le bail prévoit le contraire.

✍ **À noter :** le ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et des conduits de ventilation (chaudière, cheminée, VMC ...) est à la charge du locataire.

Éviers et appareils sanitaires

Les éviers et appareils sanitaires du logement sont à entretenir par le locataire, qui doit notamment :

- Nettoyer les dépôts de calcaire,
- Remplacement des tuyaux flexibles de douche

Électricité

L'entretien de certains éléments d'équipement électrique relève des réparations locatives. Le locataire doit remplacer notamment :

- Interrupteurs
- Prises de courant
- Coupe-circuits et fusibles
- Ampoules
- Tubes lumineux
- Baguettes ou gaines de protection (ou les réparer)

Autres équipements

Les autres équipements du logement mentionnés dans le contrat de location doivent être entretenus et réparés (menues réparations) par le locataire.

Tel est le cas par exemple des éléments suivants mis à la disposition du locataire :

- Réfrigérateur
- Machine à laver
- Sèche-linge
- Hottes aspirante
- Capteurs solaires
- Pompe à chaleur
- Antenne
- Meubles scellés
- Cheminées
- Glaces et miroirs

⚠ Attention : l'entretien et le renouvellement éventuel du détecteur de fumée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19950>) sont à la charge du locataire, même si son achat et son installation initiaux sont à la charge du bailleur.

Textes de loi et références

- 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/)
Obligation d'entretien du locataire (article 7d)
- Décret n°87-712 du 26 août 1987 favorisant la location, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et relatif aux réparations locatives [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148)
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148>)
Liste des réparations locatives (non exhaustive)
- 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/>)
Prise en compte de la vétusté
- Code civil : article 1756 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443137/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443137/)
Fosse septique
- Code de l'environnement : articles R224-41-4 à R224-41-9 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000020726540&cidTexte=LEGITEXT000006074220) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000020726540&cidTexte=LEGITEXT000006074220>)
Entretien d'une chaudière individuelle
- Réponse ministérielle du 9 novembre 2018 sur l'entretien des toitures et des façades végétalisées [↗](http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-7421QE.htm) (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-7421QE.htm>)

Services en ligne et formulaires

- Contester la facture de travaux réalisé par le bailleur après votre départ (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R40625>)
Modèle de document

Pour en savoir plus

- Locataires, vos radiateurs électriques consomment trop. Que faire ? [↗](https://www.anil.org/parole-expert-logement-radiateurs-electriques-defectueux/) (<https://www.anil.org/parole-expert-logement-radiateurs-electriques-defectueux/>)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)