

Fiche pratique

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

Vérfié le 24 octobre 2018 - 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. La liste des réparations locatives présentée ici n'est pas limitative.

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 d'instance peut contraindre un propriétaire, occupant ou non, à tailler les arbres empiétant sur le terrain voisin.

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.

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 :

- le graissage des gonds et des charnières,
- les menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds et des mécanismes de fermeture,
- le remplacement des petites pièces des serrures (boulons, verrou),
- le graissage des petites pièces des serrures et verrous,
- le remplacement des clefs égarées ou abîmées.

Vitrages

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

- la réfection des mastics,
- le remplacement des vitres détériorées.

Stores et volets

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

- le graissage du mécanisme,
- le 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 :

- leur nettoyage,
- leur graissage,
- le 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 :

- les menus raccords de peintures et tapisseries,
- la remise en place ou le remplacement des matériaux de revêtement (faïence, mosaïque, matière plastique...),
- le rebouchage des trous éventuellement faits (pose de tableaux, miroirs etc..).

Revêtements de sol (intérieurs)

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

- le cirage du parquet,
- l'entretien courant de la vitrification du parquet,
- le remplacement de quelques lames de parquet,
- la 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, ainsi que la réparation de leur dispositif de fermeture, restent 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

L'entretien des installations de plomberie est à la charge du locataire. Il s'agit notamment :

- des canalisations d'eau et de gaz,
- des fosses septiques,
- du chauffage,
- des éviers,
- des appareils sanitaires.

Canalisations d'eau

Le locataire doit en assurer :

- le dégorgement,
- le remplacement de joints et colliers.

➔ **À savoir** : dans le cas d'une fuite d'eau (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F389>) 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 :

- l'entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération,
- le 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...) 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 assurer :

- le nettoyage des dépôts de calcaire,
- le remplacement des tuyaux flexibles de douche.

Électricité

L'entretien de certains éléments d'équipement électrique relève des réparations locatives, dont notamment le remplacement :

- des interrupteurs,
- des prises de courant,
- des coupe-circuits et fusibles,
- des ampoules,
- des tubes luminescents,
- des baguettes ou gaines de protection (ou leur réparation).

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 de l'occupant, même si son achat et son installation initiaux sont à la charge du bailleur.

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475069&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475069&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
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>)

Liste des réparations locatives

- 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/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032320564>)

Prise en compte de la vétusté

- Code civil : article 1756 [↗](#)

(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?>

idArticle=LEGIARTI000006443137&cidTexte=LEGITEXT000006070721)

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)

Entretien d'une chaudière individuelle

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

- Votre logement : qui répare, qui entretient ? (PDF - 1.1 MB) [↗](#)

(http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fichier_web_dble_pages-corr-terb.pdf)

Ministère chargé du logement
