

# Réparations à la charge du locataire

Juin 2016

**Le locataire doit prendre à sa charge un certain nombre de réparations dans les logements donnés en location. Ces réparations locatives sont définies par la réglementation.**



- [Les réparations à la charge du locataire](#)
- [Notre vidéo](#)
- [Les réparations à la charge du propriétaire](#)
- [Les frais de remise en état](#)
- [Liste](#)
- [Vétusté](#)
- **A lire aussi:** [Charges locatives a la charge du locataire](#)

## Les réparations à la charge du locataire

Le [décret du 26 août 1987 sur les réparations locatives](#) est assez détaillé : le locataire doit effectuer un certain nombre de travaux d'entretien et de réparation dans son logement et dans les parties extérieures dont il a éventuellement la jouissance exclusive.

Sont ainsi à sa charge :

- Les menues réparations et l'entretien courant des équipements mis à sa disposition (cuisinière, réfrigérateur, etc.), de l'installation électrique, de la plomberie, du chauffage, etc. [L'entretien annuel de la chaudière par le locataire](#) est une obligation. (Nous prenons cet entretien à notre charge en tant que propriétaires).
- Les menues réparations et l'entretien courant des revêtements intérieurs (sols, murs et plafonds).
- L'entretien courant de propreté, obligation locative qui intervient surtout à la fin du bail.

Mis à part les cas précis mentionnés dans le [décret](#), il n'est pas toujours simple de distinguer grosses et menues réparations. Le coût est naturellement un des critères à prendre en compte.

Le locataire n'est pas tenu d'effectuer les réparations normalement à sa charge dans plusieurs cas :

- quand il s'agit d'un vice de construction ou d'une [malfaçon](#): inondations dues à une mauvaise étanchéité, peintures mal faites, etc.
- quand il s'agit d'une usure normale des équipements et revêtements. On ne peut, par exemple, demander à un locataire de refaire sols et plafonds après dix ans d'occupation.
- quand il s'agit d'un [cas de force majeure](#) ([tempête](#), etc.).

## Liste des réparations locatives à la charge du locataire

Juin 2016



Chaudière ou frigo en panne, vitre cassée, mur fissuré... Au quotidien, de nombreux problèmes peuvent survenir dans un logement en location. Se pose alors la question de savoir si le coût des réparations incombe au locataire ou au propriétaire. La réglementation fixe ainsi la liste d'un certain nombre de travaux devant être pris en charge par le locataire du logement.

Ces règles sont fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987, plusieurs fois actualisé depuis cette date, qui définit la nature des [réparations locatives](#).

- [Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif](#)
  - [Auvents, terrasses et marquises](#)
- [Ouvertures intérieures et extérieures](#)
  - [Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres](#)
  - [Vitrages](#)
  - [Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies](#)
  - [Serrures et verrous de sécurité](#)
  - [Grilles](#)
- [Parties intérieures](#)
  - [Plafonds, murs intérieurs et cloisons](#)
  - [Parquets, moquettes et autres revêtements de sol](#)
  - [Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures](#)
- [Installations de plomberie](#)
  - [Canalisations d'eau](#)
  - [Canalisations de gaz](#)
  - [Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie](#)
  - [Eviers et appareils sanitaires](#)
- [Equipements d'installations d'électricité](#)
- [Autres équipements mentionnés au contrat de location](#)
- **A lire aussi:** [Decret 87-712](#)

## Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif

### Auvents, terrasses et marquises

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

## Ouvertures intérieures et extérieures

### Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

### Vitrages

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

### Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

### Serrures et verrous de sécurité

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

### Grilles

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

# Parties intérieures

## Plafonds, murs intérieurs et cloisons

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

## Parquets, moquettes et autres revêtements de sol

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

## Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

# Installations de plomberie

## Canalisations d'eau

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

## Canalisations de gaz

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

## Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

## Eviers et appareils sanitaires

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

## Equipements d'installations d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

## Autres équipements mentionnés au contrat de location

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, glaces et miroirs ;
- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

## Les réparations à la charge du propriétaire

A contrario, le propriétaire doit effectuer tous les travaux et réparations qui ne sont pas à la charge du locataire. Exemples parmi d'autres : remplacement de la chaudière, changements des robinets, des volets, des fenêtres, etc. Sans oublier naturellement toutes les grosses réparations (ravalement, etc.). *Si le dommage est dû à un défaut d'entretien du locataire ou à une mauvaise utilisation des équipements, le propriétaire n'est pas légalement tenu de prendre la réparation ou le renouvellement à sa charge. Quand le propriétaire ne fait pas face à ses obligations, le locataire peut demander au tribunal d'instance l'autorisation d'effectuer les travaux. Les dépenses pourront alors être déduites des loyers à venir.*

## Les frais de remise en état

Les frais de remise en état à la fin du bail sont un sujet fréquent de contentieux entre locataires et propriétaires. La loi est ici moins précise et c'est surtout une affaire de bon sens et d'usages, parfois sanctionnée par les tribunaux.

Les frais de remise en état sont à la charge du locataire s'il s'agit d'un manque d'entretien ou de dégradations particulières. C'est souvent le cas lorsque la location est de courte durée et que le logement n'est pas rendu en bon état.

En revanche, on ne peut reprocher à un locataire les effets de la vétusté et l'usure normale des équipements et revêtements intérieurs. Si la moquette ou les papiers peints sont tout simplement défraîchis, le propriétaire doit prendre à sa charge leur renouvellement. S'ils sont à la fois défraîchis et dégradés, les frais peuvent être partagés avec le locataire.

## Vétusté

Un propriétaire ne peut toutefois pas reprocher au locataire de ne pas avoir effectué les réparations locatives à sa charge dès lors que l'immeuble loué est trop vétuste. [La jurisprudence](#) (arrêt n° 14-23693 de la 3e chambre civile de la Cour de Cassation rendu le 5 novembre 2015) a ainsi donné tort au bailleur qui reprochait au locataire de ne pas avoir entretenu les lieux, ce même bailleur n'ayant pas mis à sa disposition des équipements en état correct. Par conséquent, un propriétaire ne peut pas exiger du locataire qu'il accomplisse les réparations locatives si le logement qu'il loue est en trop mauvais état.