

Obligations du locataire : travaux et réparations locatives

Mise à jour le 27.03.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Modèle d'état des lieux et vétusté - 27.03.2014

La **loi Alur (accès au logement et urbanisme rénové)** prévoit la création par décret d'un modèle d'état des lieux destiné à être utilisé dans le cadre des mises en location de logements. Les modalités de prise en compte de la vétusté doivent par ailleurs être déterminées par décret. Dans l'attente de la parution de ces textes, les informations contenues dans cette page restent d'actualité.

Les réparations locatives sont à la charge du locataire pendant toute la durée de la location. Elles s'étendent à toutes les parties du logement (intérieures ou extérieures), ainsi qu'à ses éléments d'équipement.

Entretien courant et menues réparations

Parties extérieures

Portes et fenêtres

Parties intérieures

Plomberie

Électricité

Autres équipements

Références

Entretien courant et menues réparations

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe.

À ce titre, il doit assurer l'entretien courant du logement et de ses éléments d'équipement, ainsi que les menues réparations nécessaires.

À défaut, le bailleur peut retenir sur le **dépôt de garantie** les sommes correspondant aux réparations locatives qui n'ont pas été effectuées par le locataire, justificatifs à l'appui.

Le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à la vétusté, à une malfaçon ou à la force majeure.

Attention : l'achat et l'installation d'un **détecteur de fumée**, obligatoire dans chaque logement à compter du 8 mars 2015 est à la charge du bailleur. Son entretien et son renouvellement éventuel sont à la charge de l'occupant.

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...).

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 fenêtre 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 (crémone, espagnolettes...),
- le remplacement des petites pièces des serrures (boulons, clavettes et verrou),

le remplacement des clefs égarées ou abîmées.

Vitrages

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

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

Stores et jalousies

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

- le graissage du mécanisme,
- le remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames.

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

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

- leur nettoyage,
- leur graissage,
- le remplacement de boulons, clavettes et targettes.

Parties intérieures

Plafonds, murs, cloisons

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

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

- l'encaustiquage 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 tâches 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.

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,
- 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 individuelle est à la charge du locataire, sauf si le bail prévoit le contraire.

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 aspirantes,
- capteurs solaires,
- pompe à chaleur,
- antenne,
- meubles scellés,
- cheminées,
- glaces et miroirs.

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.

Références

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : article 7 : Obligation d'entretien du locataire (article 7d)

Décret n°87-712 du 26 août 1987 favorisant la location, l'accession à la propriété de logements sociaux et relatif aux réparations locatives : Liste des réparations locatives

Code civil : article 1756 : Fosse septique

Code de l'environnement : articles R224-41-4 à R224-41-9 : Entretien d'une chaudière individuelle