

## Entretien courant et “réparations locatives” à la charge du locataire

Vous voulez savoir à quoi correspondent les réparations locatives ?

Il s'agit de l'entretien courant et des petites réparations qui sont à la charge du locataire pendant toute la durée du bail.

Le locataire doit les faire lui-même ou les faire faire par un professionnel.

Nous vous présentons la liste des réparations locatives les plus fréquentes.

### À l'extérieur du logement

#### Jardin privatif

Le locataire doit se charger de l'**entretien courant** du jardin, notamment en ce qui concerne les **allées** (désherbage, nettoyage...), la **pelouse** (tonte...), les **massifs** (arrosage, taille...), les **bassins** et la **piscine** (nettoyage...), les **arbres** et **arbustes** (taille, élagage, échenillage, les installations d'arrosage (remplacement et réparation...)).

#### À noter

Le propriétaire doit veiller à ce que les **branches** des arbres ne dépassent pas sur le terrain du voisin. S'il ne le fait pas, son voisin peut aller jusqu'à saisir le le juge pour le contraindre à tailler les arbres empiétant sur son terrain.

#### Auvents, terrasses, marquises

Le locataire doit **nettoyer** régulièrement les **auvents, terrasses et marquises**, ce qui implique notamment d'enlever la mousse et tous les autres végétaux qui s'y sont éventuellement accumulés.

#### À savoir

C'est le propriétaire qui doit se charger de l'entretien des façades et toitures végétalisées.

#### Gouttières

Le locataire doit **dégorger** les conduits de descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières.

### Ouvertures (vers l'extérieur et dans le logement)

#### Fenêtre et porte

Le locataire doit assurer le **bon fonctionnement des portes et fenêtres**.

En conséquence, il doit **entretenir les petites parties mécaniques** des portes et fenêtres, ce qui implique notamment de faire les interventions suivantes :

Graisser les gonds et les charnières

Faire les petites réparations des boutons et des poignées de portes, des gonds et des mécanismes de fermeture

Remplacer les petites pièces des serrures (boulon, verrou)

Graisser les petites pièces des serrures et verrous

Remplacer les clefs égarées ou abîmées

#### Vitrage

Le locataire doit faire l'**entretien courant des vitres**, ce qui comprend notamment la réfection des mastics et le remplacement des vitres détériorées.

#### Store et volet

Le locataire doit **entretenir les stores**, ce qui implique notamment d'en graisser le mécanisme et d'en remplacer les cordes, les poulies ou quelques lames.

Concernant les volets, le locataire doit les réparer lorsqu'il est responsable de leur dégradation. Si tel n'est pas le cas, c'est au propriétaire de le faire.

#### Serrure et verrou de sécurité

Concernant la serrure et le verrou de sécurité, le locataire doit notamment les graisser, remplacer les petites pièces et faire refaire une clé perdue ou abîmée.

#### Grille de portail

Le locataire doit **entretenir** les grilles de portail, ce qui implique notamment de les nettoyer, de les graisser et d'en remplacer les boulons et verrou.

### Dans le logement

#### Plafond, mur, cloison

Le locataire doit maintenir **propres** les plafonds, murs et cloisons du logement.

Il doit également faire les **petites réparations** suivantes :

Faire les petits raccords de peintures et de tapisseries

Remettre en place ou remplacer des matériaux de revêtement (faïence, mosaïque, matière plastique...)

Reboucher les trous éventuellement faits, par exemple suite à la pose de tableaux, de miroirs...

#### Revêtement de sol

Le locataire doit **entretenir** les revêtements de sol.

En conséquence, il doit notamment faire les petites réparations suivantes :

Cirer, entretenir la vitrification du parquet et remplacer quelques lames du parquet

Poser des raccords de moquette (ou de tout autre revêtement), notamment en cas de taches ou de trous

#### Placard et menuiseries

Le locataire doit remplacer les tablettes et tasseaux de placard et en réparer le dispositif de fermeture.

Le locataire doit entretenir les menuiseries (plinthes, baguettes et moulures), ce qui implique notamment de fixer des raccords et de remplacer des pointes de menuiseries.

## Plomberie

### Canalisation d'eau

Le locataire doit **dégorg**er et **remplacer** les joints et les colliers des canalisations d'eau.

#### À savoir

Si la vétusté des canalisations provoque une fuite d'eau, le locataire doit avertir le propriétaire, à qui il revient de faire les réparations nécessaires.

### Canalisation de gaz

Le locataire doit **entretenir** les canalisations de gaz.

En conséquence, il doit notamment faire les petites réparations suivantes :

Entretenir couramment les robinets, les siphons et les ouvertures d'aération

Remplacer périodiquement les tuyaux souples de raccordement

### Fosse septique

Le locataire doit **vidanger les fosses septiques, les puisards et les fosses d'aisance**

#### À savoir

C'est le propriétaire qui doit **curer la fosse septique**.

### Chauffage, eau chaude et robinetterie

Le locataire doit **entretenir** les installations de chauffage, d'eau chaude et la robinetterie. En conséquence, il doit notamment faire les petites réparations suivantes :

Remplacer les bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des **appareils à gaz**

Rincer et nettoyer les corps de chauffe et les **tuyauteries**

Remplacer les joints, les clapets et la presse-étoupe des **robinets**

Remplacer les joints, les flotteurs et les joints cloche de la **chasse d'eau**

Le locataire doit faire faire l'entretien annuel de la chaudière, sauf si le bail prévoit le contraire.

Il doit faire ramoner les **conduits de ventilation et d'évacuation des fumées et des gaz** (chaudière, cheminée, VMC...).

### Évier et appareil sanitaire

Le locataire doit **entretenir** l'évier et les appareils sanitaires du logement, ce qui implique notamment de nettoyer les **dépôts de calcaire** et de remplacer les **tuyaux flexibles de douche**.

## Électricité

Le locataire doit **entretenir** et **réparer** certains équipements électriques. Il s'agit notamment des équipements suivants :

Ampoule et tube lumineux

Baguette ou gaine de protection

Coupe-circuit et fusible

Interrupteur

Prise de courant

## Autre équipement

Le locataire doit **entretenir** et **faire les petites réparations** des autres équipements indiqués dans le bail.

Il peut s'agir, par exemple, des équipements suivants :

Réfrigérateur, lave-linge, sèche-linge, lave-vaisselle

Hotte aspirante

Adoucisseur

Meuble scellé

Cheminée, capteur solaire, pompe à chaleur

Glace et miroir

Antenne

Le locataire doit faire ramoner les **conduits d'évacuation des fumées et gaz**.

Il doit également nettoyer les **conduits de ventilation**.

Le locataire doit entretenir et remplacer le **détecteur de fumée**.

C'est le propriétaire qui doit acheter et installer le détecteur de fumée initial.

### Location immobilière : obligations du locataire

#### Dépenses locatives

Loyer

Charges

Impayés et expulsion

Assurance habitation

#### Usage du logement

Travaux et jouissance des lieux

Entretien et réparations

## Questions – Réponses

- Qui est responsable des dégradations dans un logement en cours de location ?
- Dégradations causées lors d'un cambriolage : que doit faire le locataire ?

Toutes les questions réponses

**Et aussi...**

- Utilisation du logement et travaux par le locataire
- Détecteur de fumée (Daaf) : sécurité incendie dans le logement
- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM ou REOM)

**Pour en savoir plus**

- Locataires, vos radiateurs électriques consomment trop. Que faire ?  
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Entretien du logement : quelles obligations pour les propriétaires et les locataires ?  
Source : Ministère chargé de l'environnement

**Où s'informer ?**

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

**Services en ligne**

- Locataire : contester la facture de travaux faits par le propriétaire après votre départ  
Modèle de document

**Textes de référence**

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7  
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  
Liste des réparations locatives (non exhaustive)
- Décret n°2016-382 du 30 mars 2016 sur l'établissement de l'état des lieux et la prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale  
Prise en compte de la vétusté
- Code civil : article 1756  
Fosse septique
- Code de l'environnement : articles R224-41-4 à R224-41-9  
Entretien d'une chaudière individuelle
- Réponse ministérielle du 9 novembre 2018 sur l'entretien des toitures et des façades végétalisées



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*