

Réparations locatives : que doit payer le locataire ?

Ce livret synthétise les obligations du locataire en matière de réparations locatives selon le décret n°87-712 du 26 août 1987 et la loi du 6 juillet 1989. Il présente de manière claire ce qui relève de l'entretien courant à la charge du locataire et ce qui relève de la vétusté ou des réparations du propriétaire.

À la charge du locataire	À la charge du propriétaire
Entretien courant (sols, murs, plafonds, vitres, serrures, robinets, ampoules, joints, etc.)	Réparations liées à la vétusté, défauts de construction, appareils en fin de vie, gros travaux structurels
Petites réparations (remplacement flexibles, joints, chasse d'eau, interrupteurs)	Mise aux normes, remplacement complet de chaudières, fenêtres, radiateurs vétustes
Nettoyage régulier et maintenance légère des équipements	Travaux consécutifs à la force majeure (inondations, tempêtes)

Entretien général du logement

Ce que doit faire le locataire	Ce qui reste à la charge du propriétaire
Nettoyage, lessivage, dépoussiérage sols, murs, plafonds.	Remplacement lié à la vétusté.
Détartrage et débouchage des canalisations.	Réparation de fuites dues à des canalisations encastrées.
Remplacement ampoules, fusibles, interrupteurs.	Remise aux normes électriques.

Portes, fenêtres, volets

Ce que doit faire le locataire	Ce qui reste à la charge du propriétaire
Graisser gonds, charnières, serrures, verrous.	Remplacement menuiseries vétustes.
Changer vitres cassées sauf force majeure.	Réfection complète huisseries.
Entretenir joints d'étanchéité.	Réparation casse due à effraction.

Chauffage, plomberie et sanitaires

Ce que doit faire le locataire	Ce qui reste à la charge du propriétaire
Entretien annuel chaudière, détartrage robinets.	Remplacement appareil vétuste (chaudière, chauffe-eau).
Nettoyer et déboucher siphons et canalisations.	Réfection canalisation encastrée.
Remplacer joints, flexibles, pommeaux de douche.	Travaux dus à la vétusté.

Revêtements et extérieurs

Ce que doit faire le locataire	Ce qui reste à la charge du propriétaire
Entretenir sols, moquettes, parquets, carrelages.	Remplacement complet revêtement vétuste.
Nettoyer murs et reboucher petits trous avant départ.	Rénovation due à l'usure normale.

Entretien jardin, pelouse, haies, gouttières.	Réfection portail ou clôture vétuste.
---	---------------------------------------

Conseils pratiques :

- Conservez les factures d'entretien et ramonage.
- Prenez des photos lors des états des lieux d'entrée et de sortie.
- Contestation : demander devis et factures pour justifier les retenues sur dépôt de garantie.
- En cas de désaccord, saisir la Commission départementale de conciliation (CDC).

Références légales : Décret n°87-712 du 26 août 1987, Loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Site officiel : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>