

Entretien courant et réparations locatives à la charge du locataire

Vérifié le 21 mai 2025 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

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 réaliser 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** (par exemple, désherbage, nettoyage), la **pelouse** (par exemple, tonte), les **massifs** (par exemple, arrosage, taille), les **bassins** et la **piscine** (par exemple, nettoyage), les **arbres** et **arbustes** (par exemple, taille, élagage, échenillage), les **installations d'arrosage** (par exemple, remplacement et réparation).

À noter

Le propriétaire doit veiller à ce que les **branches** des arbres ne dépassent pas (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F614>) sur le terrain du voisin. S'il ne le fait pas, son voisin peut aller jusqu'à saisir le juge (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35125>) 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 à la suite de 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 **dégorger** et **remplacer** les joints et les colliers des canalisations d'eau.

À savoir

Si la vétusté des canalisations provoque une fuite d'eau (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F389>), le locataire doit avertir le propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>), 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 :

- Entretien 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20760>), 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**, de remplacer les **tuyaux flexibles de douche**, de **nettoyer et de remplacer les joints** du receveur de douche (*bac à douche*) et de la baignoire.

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.

Autres équipements

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 **bouches d'entrée d'air et bouches d'extraction d'air**.

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

À savoir

C'est le propriétaire qui doit acheter et installer le détecteur de fumée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19950>). initial.

Qui peut m'aider ?

Vous avez une question ? Vous souhaitez être accompagné(e) dans vos démarches ?

Textes de loi et références

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/)

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 (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148>)

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 (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032320564/>).

Prise en compte de la vétusté

Code civil : article 1756 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443137/).

Fosse septique

Code de l'environnement : articles R224-41-4 à R224-41-9 (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000020726540>).

Entretien d'une chaudière individuelle

Réponse ministérielle du 9 novembre 2018 sur l'entretien des toitures et des façades végétalisées

(<http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-7421QE.htm>).

Services en ligne et formulaires

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

(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R40625>).

Modèle de document

Questions ? Réponses !

Qui est responsable des dégradations dans un logement en cours de location ?

(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21105>).

Dégradations causées lors d'un cambriolage : que doit faire le locataire ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2103>).

Voir aussi

Utilisation du logement et travaux par le locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1874>).

Service-Public.fr

Détecteur de fumée (Daaf) : sécurité incendie dans le logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19950>).

Service-Public.fr

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM ou REOM)

(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22730>).

Service-Public.fr

Locataires, vos radiateurs électriques consomment trop. Que faire ?

(<https://www.anil.org/parole-expert-logement-radiateurs-electriques-defectueux/>).

Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Entretien du logement : quelles obligations pour le propriétaire et le locataire ?

(<https://signal-logement.beta.gouv.fr/blog/entretien-logement-qui-paye-quoi/>).

Ministère chargé de l'environnement