

Location logement : entretien, réparations... locataires ou propriétaires : qui paie quoi ?

Le bailleur doit se charger de l'entretien et des gros travaux, il doit remplacer les équipements vétustes et prendre en charge les travaux nécessaires à la conservation et à la mise aux normes de l'immeuble (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989). Les réparations ne sont pas à sa charge si elles sont dues à un défaut d'entretien ou à un usage anormal.

Le locataire doit maintenir les lieux en bon état, il doit assumer les menues réparations et dégradations de son fait, survenues en cours de bail (décret 87-712 du 26 août 1987). La liste des réparations prévues dans cet article ne sont pas limitatives. Voici quelques exemples.

Catégories de travaux	Propriétaire	Locataire
Stores, volets	Remplacement	Remplacement des cordons, poulies, lames cassées
Murs et sols intérieurs	Réfection complète des peintures, tapisseries, carrelages, parquets	Maintien en état de propreté, petits raccords, remplacement de carreaux endommagés, entretien de la vitrification, rebouchage des trous
Portes et fenêtres	Remplacement et travaux d'étanchéité	Menues réparations des poignées, crémones..., graissage des gonds, réfections des mastics, remplacement des vitres cassées...
Installation électrique	Réfection complète de l'installation, mise aux normes de sécurité	Remplacement des interrupteurs, prises électriques, fusibles, ampoules... Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection
Installation de gaz	Réfection complète de l'installation, mise aux normes de sécurité	Remplacement des tuyaux souples de raccordement
Sanitaires	Remplacement des équipements sanitaires, détartrage des canalisations	Remplacement des flotteurs, joints cloches (chasses d'eau), flexibles de douche, nettoyage des dépôts de calcaire...
Plomberie	Remplacement des robinets, siphons, canalisations...hors d'usage	Dégorgement des canalisations, remplacements des petites pièces (joints...), vidange des fosses septiques
Chaudière, chauffage	Remplacement des grosses pièces (ballons d'eau chaude, thermostats, brûleurs, radiateurs)	Remplacement des petites pièces (bilames, allumage piézoélectrique, pistons ramonage, réglage des brûleurs)
Parties extérieures	Remplacement des gouttières et chéneaux	Arrosage, taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes, remplacement des arbustes