

Les réparations locatives

Pour tous les contrats en cours

Tout locataire est tenu d'entretenir son logement ainsi que les équipements mentionnés au bail et d'effectuer toutes menues réparations dues à un « usage normal » et relevant de l'entretien courant.

Que comprennent ces réparations ?

Quelles conséquences pour le locataire qui ne les effectue pas pendant son occupation ?

*Référence : Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
Décret n° 87-712 du 26 août 1987*

Union Départementale de l'Isère Siège Social – 31, rue Alfred de Musset 38100 GRENOBLE

Siret : 321 044 067 00031 – APE : 9499Z – N° inscription Préfecture : W381001066
Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Email : isere@clcv.org

Qu'est-ce qu'une réparation locative ?

Un décret donne l'esprit de la loi sans pour autant fixer une liste précise des dites réparations.

De manière globale, **le locataire doit prendre à sa charge toutes les petites réparations ainsi que l'entretien des locaux, équipements et parties extérieures à usage privatif (jardins, terrasses...).**

Le propriétaire, pour sa part, doit assurer tous les gros travaux et les grosses réparations (changement d'équipement...) si la dégradation n'est pas due à un mauvais usage ou à un défaut d'entretien de la part du locataire.

Exemple : La robinetterie

***Vous devez entretenir votre installation sanitaire** puisque c'est bien vous, en tant que locataire, qui l'utilisez et donc l'« usez ». Il vous revient donc d'effectuer les dégorgements des conduits, de remplacer les joints, colliers, d'entretenir les robinets (calcaire, changement de petites pièces...), les siphons, de remplacer les tuyaux souples de raccordement...*

Par contre, c'est à votre propriétaire d'effectuer le changement d'un équipement, comme un robinet, qui ne fonctionne plus, si et seulement si ce n'est pas dû à un mauvais usage de votre part, même involontaire. Si par exemple vous le casser en faisant tomber quelque chose dessus, le remplacement sera à votre charge. Si au contraire, la panne est due à sa vétusté, c'est au propriétaire de le changer.



Tout au long de votre occupation, pensez à effectuer ces réparations. A votre départ, votre propriétaire pourra retenir sur votre dépôt de garantie toutes celles qui n'auront pas été effectuées. Cela peut vous coûter plus cher car il a alors le droit de compter dans le prix l'intervention d'un professionnel.

Vérifiez que ne vous payez pas dans vos charges des contrats d'entretien prenant en charge certaines réparations locatives (surtout chez les locataires de logements HLM). Dans ce cas, l'intervention de l'entreprise est comprise dans le contrat.



Exemple : contrat d'entretien de la robinetterie

Que comprennent ces réparations locatives ?

Tous les éléments intérieurs et extérieurs au logement ainsi que les équipements privatifs mentionnés au bail.

Ce n'est pas parce qu'un élément ne vous appartient pas que vous ne devez pas en effectuer l'entretien !

Voici quelques exemples :

- ✓ **Les parties extérieures** dont le locataire a l'usage exclusif. Elles comprennent l'entretien des espaces verts et de tous les équipements fournis (auvents, conduits de descente d'eaux pluviales, etc.).
- ✓ **Les ouvertures intérieures et extérieures** (portes, fenêtres, volets, stores, grilles, etc.) : sont concernés les vitrages (reprise des mastics notamment), les serrures et verrous, etc.

Exemple : le locataire doit changer quelques lames d'un store détériorées mais si et seulement si le store n'est pas vétuste et à changer complètement.

- ✓ **Les parties intérieures** (plafonds, murs, cloisons, revêtements de sols, placards et menuiseries, etc.) : nettoyage, entretien courant (comme la vitrification d'un parquet), remplacement de quelques éléments de revêtements (carreaux de faïence, lames de parquet, raccord de moquette ou de tapisserie, etc.)

Attention : Si vous effectuez des trous dans ces éléments, vous serez tenus de les reboucher lors de votre départ, surtout si ceux-ci sont gros et/ou nombreux, au risque de voir leur rebouchage facturé par le propriétaire sur votre dépôt de garantie.

- ✓ **Les installations de plomberie et d'électricité** : entretien courant des canalisations d'eau, de gaz, des fosses septiques, des appareils de chauffage et de production d'eau chaude, de l'évier, etc. ; remplacement des interrupteurs, prises de courant, fusibles, ampoules, etc.
- ✓ **Autres équipements mentionnés au bail** : entretien et menues réparations des appareils électroménagers, antennes individuelles de radiodiffusion et de TV, meubles scellés, miroirs, etc.

Cette liste n'est pas exhaustive, elle vous permet d'avoir un ordre d'idée des réparations locatives que vous devez effectuer !

La vétusté : un élément à prendre en compte !

La vétusté est la **conséquence de l'usure normale dans le temps d'un équipement**. Lorsque le remplacement d'un équipement est nécessaire, le propriétaire doit contribuer au coût de ces travaux au *pro rata* de sa vétusté.

Exemple de grille : Remplacement nécessaire d'un meuble sous-évier

Durée de vie théorique : 10 ans

- *Au bout de 4 ans : 40% à la charge du propriétaire, 60% à la charge du locataire*
- *10 ans et plus : 100% à la charge du propriétaire*

Un décret déterminera prochainement une grille de vétusté dans le secteur privé. Si vous êtes dans le logement social et qu'une grille a été négociée, les modalités vous seront applicables (loi ALUR)



- ◆ Ce n'est pas parce qu'une grille de vétusté indiquera que la durée de vie d'un équipement arrive à son terme que le bailleur est obligé de le remplacer : c'est son état qui justifie son remplacement.
- ◆ Si l'équipement a été dégradé prématurément :
 - la dégradation est accidentelle, le remplacement de l'équipement relève de la responsabilité civile de son auteur (assurance).
 - la dégradation est « volontaire » (dessin d'enfant sur un mur par exemple), la réparation incombe au locataire.

Pour toute information :

CLCV 38 – 31 rue Alfred de Musset – 38100 GRENOBLE
04 76 22 06 38 – isere@clcv.org

Permanences tous les jeudis de 14h à 18h avec RDV

Locataires, guide de vos droits, démarches et recours,
Edition 2014, CLCV : 17,50 €,
Charges et Réparations locatives, Edition 2011, CLCV:14,00 €
disponible dans nos locaux