

Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire

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.

Liste des réparations locatives les plus fréquentes :

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.

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.

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.

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](#), 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 :

- 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](#), 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.

Le locataire doit entretenir et réparer certains équipements électriques.

Il s'agit notamment des équipements suivants :

- Ampoule et tube luminaireux
- Baguette ou gaine de protection
- Coupe-circuit et fusible
- Interrupteur
- Prise de courant

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.