

N° 515 - OCTOBRE 2025

QUI PAIE LES REPARATIONS DANS UNE LOCATION ?

L'entretien courant d'un logement en location doit être réalisé par le locataire. Les grosses réparations relèvent en principe de la responsabilité du propriétaire bailleur. Informez-vous sur vos obligations !

QUELLES SONT LES REPARATIONS LOCATIVES A LA CHARGE DU LOCATAIRE ?

Les réparations locatives englobent l'ensemble des petites réparations et de l'entretien courant, qui relèvent de la responsabilité du locataire tout au long de la durée du bail.

Les petites réparations et l'entretien courant dans le logement

Le locataire est chargé de l'entretien courant :

- des parties extérieures : jardins privés, terrasses, gouttières (pas tout l'entretien mais par exemple, le débouchement des conduits)... ;
- des parties intérieures : plafonds, murs, parquets, moquette... ;
- des ouvertures intérieures et extérieures : fenêtres, portes, stores... ;
- des installations : plomberie, chauffage, appareils sanitaires... ;
- des équipements électriques : prise de courant, ampoules, interrupteur... ;
- des équipements mentionnés dans le contrat de location (logement meublé) : machine à laver, hottes aspirantes, réfrigérateurs...

Les réparations rendues nécessaires par la vétusté (c'est-à-dire l'usure naturelle) relèvent du bailleur. Il revient à ce dernier de procéder aux réparations qui en découlent.

Le saviez-vous ?

C'est au locataire de réaliser l'entretien de la chaudière individuelle (fioul, gaz, bois...) une fois par an.

Les dégradations du locataire dans le logement

Le locataire est responsable des dégradations et des pertes intervenues dans le logement sauf si elles sont dues :

- à un cas de force majeure (certains évènements climatiques exceptionnels) ;
- à une faute du bailleur ;
- ou à un tiers que le locataire n'a pas introduit dans le logement.

Le locataire doit donc prendre à sa charge les réparations liées à des dégradations dues à un usage anormal du logement : moquette brûlée, trous dans les murs, dégâts causés par les animaux...

Le saviez-vous ?

Il est recommandé au locataire de consulter la notice annexée au contrat de location (bail) pour connaître les détails spécifiques des responsabilités en matière de réparations.

QUELLES SONT LES REPARATIONS LOCATIVES A LA CHARGES DU PROPRIETAIRE BAILLEUR ?

Le propriétaire doit **louer un logement décent et en bon état**. Les réparations importantes ou structurelles qui ne relèvent pas de la responsabilité du locataire sont généralement à la charge du bailleur. Il prend par exemple en charge le remplacement des volets ou de la robinetterie...

Il assumera également le coût des réparations liées à :

- la vétusté : remplacement d'un revêtement de sol usé... ;
- un vice de construction : installation électrique défectueuse... ;
- à un cas de force majeure : infiltration...

Si la réparation nécessite une intervention dans le logement, **le bailleur doit au préalable en informer le locataire**.

Dans le cas d'une location meublée, lorsqu'un équipement fourni par le bailleur ne fonctionne plus (par exemple, une machine à laver qui tombe en panne), celui-ci doit être réparé ou remplacé par le bailleur.

Source : ANIL

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.