GUIDE DU BAILLEUR · SITUATIONS DIFFICILES

Dégradations et défaut d'entretien du logement

Ce guide s'adresse au bailleur qui constate, ou soupçonne, que son logement est abîmé ou mal entretenu. Il explique ce qui relève du locataire et ce qui reste à votre charge, comment faire constater l'état du logement sans entrer chez votre locataire, et comment obtenir réparation pendant le bail ou à sa fin.

Pas d'entrée sans l'accord du locataire

Vétusté : à la charge du bailleur

Dépôt de garantie : 1 ou 2 mois pour le rendre

Retard : + 10 % du loyer par mois

L'ESSENTIEL

- Le locataire doit assurer l'entretien courant et les petites réparations (réparations locatives, décret n° 87-712 du 26 août 1987). Il répond aussi des dégradations causées par les personnes qui vivent avec lui ou qu'il reçoit.
- L'usure normale (vétusté) et les dégâts dus à un événement imprévisible et irrésistible restent à votre charge.
- Vous ne pouvez pas entrer dans le logement sans l'accord du locataire, même en cas d'urgence. Proposez une visite convenue ou faites appel à un commissaire de justice.
- Pendant le bail, commencez par une mise en demeure de réparer, puis une conciliation, avant de saisir le juge si nécessaire.
- En fin de bail, les retenues sur le dépôt de garantie doivent être justifiées (états des lieux, photos, devis, factures). La vétusté ne peut pas être retenue.
- Le dépôt de garantie doit être rendu dans un délai de 1 mois (état des lieux conforme) ou 2 mois (différences constatées) après la remise des clés, sous peine de pénalités.

SOMMAIRE

1. Qui doit payer quoi ?
2. Les réparations locatives : exemples utiles
3. Constater l'état du logement sans entrer chez le locataire
4. Pendant le bail : obtenir les réparations
5. En fin de bail : les retenues sur le dépôt de garantie
6. Modèles de lettres
7. Questions fréquentes
8. Dans Mes locations
9. Se faire aider
10. Sources officielles

1 Qui doit payer quoi ?

À la charge du locataire

L'entretien courant et les petites réparations, appelées réparations locatives. Les dégradations dues à sa négligence ou à un manque d'entretien, y compris celles causées par les personnes qui vivent avec lui, ses invités, les artisans qu'il fait venir ou ses sous-locataires.

À votre charge

Les grosses réparations et les travaux nécessaires au maintien en état du logement. L'usure normale due à un usage ordinaire (vétusté), par exemple une peinture passée ou un sol usé, même si la réparation figure dans la liste des réparations locatives.

Force majeure

Les dégâts dus à un événement imprévisible et irrésistible, comme une tempête, sont à la charge du propriétaire.

Pendant le bail, c'est au locataire de prouver, par tout moyen, qu'il n'est pas responsable d'une dégradation. En revanche, pour les travaux qui vous incombent et pour la vétusté, c'est à vous de prouver que les dégâts sont imputables au locataire.

BON À SAVOIR

La grille de vétusté

Vous pouvez convenir dans le bail d'une grille de vétusté. Elle fixe une durée de vie théorique pour chaque élément (peinture, sol, équipements) et un coefficient d'usure annuel. Elle aide à calculer la part qui reste à la charge du locataire selon sa durée d'occupation.

2 Les réparations locatives : exemples utiles

Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 et d'autres textes donnent des exemples de réparations locatives (liste non exhaustive). Voici ceux qui concernent souvent les logements en Guadeloupe.

- Jardin privatif : entretien courant des allées, de la pelouse, des massifs, taille et élagage des arbres et arbustes, entretien de l'arrosage.
- Gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales : dégorgement (débouchage). Nettoyage des terrasses et auvents (mousses, végétaux).
- Eau chaude : entretien des installations d'eau chaude. Un capteur solaire ou une pompe à chaleur, s'ils sont mentionnés dans le bail, font partie des équipements que le locataire entretient.
- Fosse septique : la vidange est à la charge du locataire, le curage à celle du propriétaire.
- Plomberie : débouchage des canalisations, remplacement des joints et colliers, joints et flotteurs de chasse d'eau, détartrage.
- Électricité : ampoules, fusibles, interrupteurs et prises.
- Ouvertures : graissage des charnières, petites pièces de serrure, clés perdues, vitres cassées, cordes et lames de stores.
- Murs et sols : petits raccords de peinture, rebouchage des trous, remplacement de quelques lames de parquet.
- Détecteur de fumée : entretien et remplacement par le locataire (le premier détecteur est acheté et installé par le propriétaire). Nettoyage des bouches d'aération.

BON À SAVOIR

Et la climatisation ?

La liste officielle des réparations locatives ne cite pas la climatisation. En cas de doute sur la répartition de son entretien, renseignez-vous auprès de l'ADIL de la Guadeloupe.

ATTENTION

Fuite due à l'usure

Si une canalisation usée provoque une fuite, le locataire doit vous prévenir et c'est à vous de faire la réparation.

3 Constater l'état du logement sans entrer chez le locataire

INTERDIT

Vous ne pouvez pas entrer sans accord

Même si vous avez gardé un double des clés, vous n'avez pas le droit d'entrer dans le logement sans l'accord du locataire, même en cas d'urgence (un dégât des eaux par exemple). Sinon, le locataire peut porter plainte pour violation de domicile, punie jusqu'à 3 ans de prison et 45 000 € d'amende.

La loi ne prévoit pas de visite de contrôle de l'entretien pendant le bail. Le locataire doit en revanche vous laisser l'accès pour préparer et réaliser les travaux qui vous incombent, notamment les travaux d'entretien normal et de maintien en état du logement.

- Pour des travaux, prévenez le locataire à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre, en précisant la nature des travaux, leur date de début, leur durée et l'accès nécessaire.
- Le locataire n'est pas tenu de vous laisser entrer pour des travaux le samedi, le dimanche et les jours fériés.
- Si les travaux durent plus de 21 jours, le loyer doit être diminué en proportion de leur durée.
- En dehors des travaux, proposez une visite à une date convenue ensemble : le locataire est libre d'accepter.

La visite convenue

Demandez par écrit une visite, en proposant plusieurs dates. Prenez des photos datées avec l'accord du locataire et comparez avec l'état des lieux d'entrée.

Le constat de commissaire de justice

Un commissaire de justice peut établir un constat qui a une forte valeur de preuve. C'est une démarche payante. Ses tarifs sont réglementés et diffèrent en outre-mer.

4 Pendant le bail : obtenir les réparations

1 **Parlez-en au locataire**

Signalez-lui ce que vous avez constaté et demandez-lui de faire les réparations qui lui incombent.

2 **Mettez-le en demeure**

Sans résultat, envoyez une mise en demeure de réparer par lettre recommandée avec accusé de réception, en décrivant précisément les dégradations et en fixant un délai raisonnable.

3 **Tentez une solution amiable**

Si le litige porte sur 5 000 € ou moins, une tentative de conciliation (conciliateur de justice ou commission départementale de conciliation, gratuits), de médiation ou de procédure participative est obligatoire avant de saisir le juge.

4 **Saisissez le juge**

Le juge des contentieux de la protection du tribunal du lieu du logement est compétent pour les litiges du bail d'habitation. L'avocat n'est pas obligatoire. Vous pouvez le saisir par requête si vos demandes ne dépassent pas 5 000 €, ou par assignation délivrée par un commissaire de justice. Une contribution de 50 € (timbre fiscal) est demandée depuis le 1er mars 2026, sauf exceptions, notamment si vous bénéficiez de l'aide juridictionnelle.

Devant le juge, vos demandes doivent être chiffrées et accompagnées de vos justificatifs (états des lieux, photos, constat, devis). Si le manquement du locataire est grave, vous pouvez demander la résiliation du bail : le juge apprécie si la faute est suffisamment grave pour la justifier.

BON À SAVOIR

L'assurance du locataire

Le locataire doit être assuré au moins pour les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion). En cas de sinistre, demandez-lui de déclarer le dommage à son assureur.

5 En fin de bail : les retenues sur le dépôt de garantie

L'état des lieux de sortie se fait à la remise des clés, sous la même forme que l'état des lieux d'entrée. Les différences constatées permettent de chiffrer les dégradations.

- Vous pouvez retenir les sommes restant dues par le locataire : loyers ou charges impayés, coût des dégradations.
- Chaque retenue doit être justifiée : états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat de commissaire de justice, devis, factures, ou lettre de réclamation restée sans réponse.
- Les différences dues à la vétusté ne peuvent pas donner lieu à une retenue.
- Si aucun état des lieux d'entrée n'a été fait par la faute du locataire, ou par négligence des deux parties, le logement est présumé avoir été remis en bon état de réparations locatives.
- Si une partie refuse de venir ou de signer l'état des lieux de sortie, l'autre peut faire appel à un commissaire de justice. Les parties sont convoquées par lettre recommandée au moins 7 jours à l'avance, et les frais sont partagés par moitié.

1

Restitution sous 1 mois

1 mois après la remise des clés

Si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée.

2

Restitution sous 2 mois

2 mois après la remise des clés

Si l'état des lieux de sortie montre des différences.

ATTENTION

Pénalité de retard

Passé le délai, la somme due au locataire est majorée de 10 % du loyer mensuel hors charges pour chaque mois de retard commencé. Cette pénalité ne s'applique pas si le locataire ne vous a pas donné sa nouvelle adresse.

BON À SAVOIR

En copropriété

Vous pouvez garder une provision de 20 % au plus du dépôt de garantie jusqu'à l'approbation des comptes annuels de l'immeuble. Vous régularisez ensuite et rendez le solde dans le mois.

Si les dégradations dépassent le montant du dépôt de garantie, ou en cas de désaccord, une démarche amiable est obligatoire avant de saisir le juge pour un litige de 5 000 € ou moins. L'action en justice doit être engagée dans un délai de 3 ans.

6 Modèles de lettres

Demande de visite du logement

[Vos nom et prénom]
[Votre adresse]
[Votre téléphone et adresse e-mail]

[Nom et prénom du locataire]
[Adresse du logement loué]

[Lieu], le **[date]**

Objet : demande de visite du logement

Madame, Monsieur,

Je souhaiterais visiter le logement que vous louez, situé **[adresse du logement]**, afin de **[faire le point sur son état / constater le problème que vous m'avez signalé / préparer des travaux à ma charge : préciser]**.

Je vous propose les dates suivantes :
- le **[date]** à **[heure]**
- le **[date]** à **[heure]**
- le **[date]** à **[heure]**

Si aucune ne vous convient, merci de m'indiquer vos disponibilités. La visite se fera bien entendu en votre présence et durera environ **[durée]**.

Je vous remercie par avance de votre réponse.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Mise en demeure de réparer (lettre recommandée avec accusé de réception)

[Vos nom et prénom]
[Votre adresse]

[Nom et prénom du locataire]
[Adresse du logement loué]

[Lieu], le **[date]**

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : mise en demeure d'effectuer des réparations locatives

Madame, Monsieur,

Vous êtes locataire du logement situé **[adresse du logement]** en vertu d'un bail signé le **[date du bail]**.

Lors de **[la visite du (date) / du constat du (date) / votre signalement du (date)]**, les dégradations ou défauts d'entretien suivants ont été constatés :
- **[description précise, pièce par pièce, par exemple : gouttières obstruées, jardin non entretenu, vitre cassée]**

Ces éléments ne figurent pas dans l'état des lieux d'entrée du **[date]**. Ils relèvent de l'entretien courant et des réparations locatives qui vous incombent en application du bail et du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Par la présente, je vous mets en demeure de faire réaliser ces réparations dans un délai de **[nombre]** jours à compter de la réception de ce courrier, et de m'en adresser la preuve (photos, facture).

Si vous estimez que certains de ces désordres ne relèvent pas de votre responsabilité, je vous remercie de me le faire savoir par écrit afin que nous en discutions. Une conciliation devant un conciliateur de justice, gratuite, est également possible.

À défaut, je me réserve la possibilité d'engager les démarches prévues par la loi.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Pièces jointes : **[photos datées, extrait de l'état des lieux d'entrée]**

7 Questions fréquentes

J'ai un double des clés. Puis-je passer vérifier l'état du logement en l'absence du locataire ?

Non. Vous n'avez pas le droit d'entrer sans son accord, même en cas d'urgence. C'est une violation de domicile, punie jusqu'à 3 ans de prison et 45 000 € d'amende.

La peinture est défraîchie après 8 ans de location. Puis-je la retenir sur le dépôt de garantie ?

Non, s'il s'agit d'usure normale. La vétusté reste à la charge du propriétaire. Une grille de vétusté prévue au bail aide à faire la part des choses.

Qui paie la vidange de la fosse septique ?

La vidange est à la charge du locataire, le curage à celle du propriétaire.

Les dégradations dépassent le dépôt de garantie. Que faire ?

Réclamez le solde par écrit avec vos justificatifs. Si le montant est de 5 000 € ou moins, tentez d'abord une conciliation, puis saisissez le juge des contentieux de la protection si nécessaire, dans un délai de 3 ans.

8 Dans Mes locations

- Sur la fiche du locataire (onglet « Locataires »), rubrique « États des lieux » : réalisez l'« État des lieux d'entrée » pièce par pièce, avec photos. C'est votre meilleure preuve en cas de dégradation.
- À la sortie, faites l'« État des lieux de sortie » : le bouton « Comparer entrée / sortie et dépôt de garantie » fait apparaître les différences et calcule le dépôt à restituer.
- La rubrique « Courriers recommandés » (bouton « Envoyer un courrier ») envoie la mise en demeure de réparer en lettre recommandée par La Poste.
- Rangez photos, devis, factures et constats dans la rubrique « Documents » de la fiche.



Fiche du locataire : « États des lieux »

9 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

10 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Entretien courant et réparations locatives à la charge du locataire · version du 21 mai 2025
2. Service Public – Qui est responsable des dégradations dans un logement en cours de location ? · version du 21 mai 2025
3. Service Public – Dépôt de garantie dans un bail d'habitation · version du 9 juin 2026
4. Service Public – État des lieux de sortie pour un bail d'habitation · version du 10 mars 2026
5. Service Public – Le locataire doit-il accorder un droit de visite du logement à son propriétaire ? · version du 28 mai 2025
6. Service Public – Un propriétaire peut-il garder un double des clés du logement de son locataire ? · version du 25 août 2025
7. Service Public – Saisir le juge des contentieux de la protection · version du 11 septembre 2026
8. ANIL – ADIL de la Guadeloupe · consultée le 13 octobre 2026
9. Légifrance – Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives

---

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.