BAILLEUR ET LOCATAIRE · PENDANT LA LOCATION

Qui répare quoi ? Bailleur ou locataire

Une fuite, une serrure qui coince, une climatisation en panne : qui doit payer ? Ce guide vous aide à faire la différence entre les réparations locatives, à la charge du locataire, et les travaux qui restent à la charge du bailleur. Il s'appuie sur le décret du 26 août 1987 et sur les fiches officielles de Service Public.

Petit entretien : le locataire

Vétusté et force majeure : le bailleur

Travaux de plus de 21 jours : baisse de loyer

Pas de travaux le week-end sans accord

L'ESSENTIEL

- Le locataire paie l'entretien courant et les petites réparations, appelées réparations locatives. La liste figure dans le décret n° 87-712 du 26 août 1987. Elle donne des exemples et n'est pas complète.
- Le bailleur paie les grosses réparations, les travaux pour que le logement reste décent, et les réparations dues à la vétusté, à une malfaçon ou à la force majeure, même si elles figurent dans la liste des réparations locatives.
- Le locataire paie aussi les dégradations causées par sa faute, celle de ses proches, de ses invités ou des artisans qu'il a fait venir.
- En cas de fuite ou de panne, le locataire limite les dégâts tout de suite, prévient le bailleur par écrit et déclare le sinistre à son assureur si besoin.
- Le locataire doit laisser l'accès au logement pour les travaux, mais pas le samedi, le dimanche ni les jours fériés sans son accord.
- Si le bailleur ne fait pas les travaux, le locataire continue de payer le loyer. Il envoie une mise en demeure, puis peut saisir la commission départementale de conciliation et le juge.

SOMMAIRE

1. Le principe : entretien courant pour le locataire, le reste pour le bailleur
2. Les réparations locatives, catégorie par catégorie
3. Ce qui reste toujours à la charge du bailleur
4. Exemples courants en Guadeloupe
5. En cas d'urgence : fuite, panne, dégât des eaux
6. Accès au logement pour les travaux
7. Si le bailleur ne fait pas les travaux
8. Questions fréquentes
9. Dans Mes locations
10. Se faire aider
11. Sources officielles

1 Le principe : entretien courant pour le locataire, le reste pour le bailleur

Pendant toute la durée du bail, le locataire doit faire l'entretien courant du logement et les petites réparations. On parle de réparations locatives. Il peut les faire lui-même ou faire appel à un professionnel. Cette obligation vient de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

Le bailleur, lui, doit remettre un logement décent et en bon état. Pendant le bail, il doit faire toutes les réparations qui ne sont pas des réparations locatives : grosses réparations, entretien normal du logement et des équipements, travaux pour rester conforme aux critères de décence.

BON À SAVOIR

Une liste d'exemples, pas une liste fermée

Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 donne une liste de réparations locatives. Service Public précise que cette liste n'est pas exhaustive. Pour un cas qui n'y figure pas, on se demande s'il s'agit d'un entretien courant ou d'une petite réparation (locataire) ou d'une réparation plus lourde ou liée à l'usure (bailleur).

2 Les réparations locatives, catégorie par catégorie

Voici les principaux exemples tirés du décret n° 87-712, tels que les présente Service Public.

Extérieur et jardin privatif

Désherbage et nettoyage des allées, tonte de la pelouse, arrosage et taille des massifs, taille, élagage et échenillage des arbres et arbustes, nettoyage des bassins et de la piscine, remplacement et réparation des installations d'arrosage. Nettoyage régulier des auvents, terrasses et marquises. Dégorgement des gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales.

Portes, fenêtres et serrures

Graissage des gonds et charnières, petites réparations des poignées et mécanismes de fermeture, remplacement des petites pièces de serrure, des clés perdues ou abîmées. Réfection des mastics et remplacement des vitres détériorées. Pour les stores : graissage, remplacement des cordes, poulies ou de quelques lames.

Murs, sols et placards

Petits raccords de peinture et de tapisserie, rebouchage des trous, remplacement de quelques éléments de faïence ou de revêtement. Entretien des sols, remplacement de quelques lames de parquet, raccords de revêtement. Remplacement des tablettes de placard, entretien des plinthes et moulures.

Plomberie et eau chaude

Dégorgement des canalisations, remplacement des joints et colliers. Joints et clapets des robinets, joints et flotteurs de la chasse d'eau. Détartrage, remplacement des flexibles de douche, joints de la baignoire et du bac à douche. Petites pièces des appareils de production d'eau chaude. Vidange de la fosse septique.

Électricité

Remplacement des ampoules et tubes, des interrupteurs, des prises de courant, des fusibles et coupe-circuits, des baguettes ou gaines de protection.

Équipements prévus au bail

Entretien courant et menues réparations des équipements mentionnés au contrat, par exemple réfrigérateur, lave-linge, lave-vaisselle, hotte, capteur solaire, pompe à chaleur, antenne. Ramonage des conduits, nettoyage des bouches d'aération, entretien et remplacement du détecteur de fumée (le premier détecteur est acheté et installé par le bailleur).

3 Ce qui reste toujours à la charge du bailleur

- Les grosses réparations et l'entretien normal du logement, par exemple un volet défectueux.
- Les travaux nécessaires pour que le logement respecte les critères du logement décent (voir le guide Logement décent et DPE en outre-mer).
- Les réparations dues à la vétusté, c'est-à-dire l'usure normale liée au temps et à un usage normal : peinture passée, sol usé, canalisation vétuste qui fuit. Service Public précise que c'est au bailleur même si la réparation figure dans la liste des réparations locatives.
- Les réparations dues à une malfaçon ou à un vice de construction, par exemple une installation électrique défectueuse (exemple donné par l'ANIL).
- Les réparations dues à la force majeure, par exemple une tempête. Là encore, c'est au bailleur même si la réparation figure dans la liste du décret.
- Les travaux d'amélioration et les travaux d'amélioration de la performance énergétique.
- En location meublée, la réparation ou le remplacement des équipements fournis qui tombent en panne sans faute du locataire.

ATTENTION

Quand le locataire paie quand même

Le bailleur n'a pas à payer les réparations rendues nécessaires par la faute du locataire. Le locataire répond aussi des dégradations causées par les personnes qui vivent avec lui, qu'il héberge ou invite, ou par un artisan qu'il a fait intervenir. Pour s'en dégager, il doit prouver qu'il n'est pas responsable.

Pour partager le coût d'une remise en état en tenant compte de l'usure, bailleur et locataire peuvent convenir d'une grille de vétusté. Elle fixe une durée de vie théorique pour chaque élément et un abattement par année d'occupation. Elle doit être choisie parmi les grilles issues d'un accord collectif.

4 Exemples courants en Guadeloupe

Le décret de 1987 a été écrit pour toute la France et ne parle pas de tous les équipements courants aux Antilles. Les repères ci-dessous appliquent ses principes. En cas de doute, précisez la répartition dans le bail ou interrogez l'ADIL de la Guadeloupe.

Climatisation

Le décret cite la pompe à chaleur parmi les équipements dont le locataire assure l'entretien courant et les menues réparations, lorsqu'ils sont prévus au bail. En pratique : le nettoyage régulier des filtres et l'usage normal relèvent du locataire. Le remplacement d'un appareil usé par le temps, ou une panne qui n'est pas due à un mauvais usage, relève du bailleur.

Chauffe-eau solaire

Le décret cite le capteur solaire parmi les équipements à entretenir par le locataire, et les petites pièces des appareils d'eau chaude parmi les réparations locatives. Le remplacement des capteurs, du ballon ou de la structure usés ou abîmés par un événement climatique relève du bailleur.

Citerne d'eau de pluie

Le décret ne la cite pas. Par analogie, son nettoyage courant peut être confié au locataire si le bail le prévoit. Les réparations de structure, d'étanchéité ou le remplacement d'une pompe usée restent des réparations à la charge du bailleur. Écrivez clairement la répartition dans le bail.

Gouttières

Le dégorgement des gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales est une réparation locative. La réparation ou le remplacement d'une gouttière cassée, arrachée par le vent ou usée revient au bailleur.

Jardin et arbres

Tonte, désherbage, arrosage, taille des massifs, élagage et échenillage des arbres et arbustes du jardin privatif sont des réparations locatives. L'abattage d'un arbre dangereux ou les dégâts d'un cyclone sur le jardin relèvent du bailleur (force majeure).

Après un cyclone

Les dommages causés par un événement de force majeure, par exemple une tempête, sont à la charge du bailleur, même pour des éléments de la liste des réparations locatives. Le locataire doit prévenir le bailleur et son assureur sans attendre.

5 En cas d'urgence : fuite, panne, dégât des eaux

1. **Limiter les dégâts**
   Fermez le robinet ou coupez l'eau au compteur. Coupez l'électricité si l'eau s'approche des installations. Si la fuite vient d'un voisin, prévenez-le.
2. **Prévenir le bailleur par écrit**
   Décrivez le problème, joignez des photos et indiquez la date. Si une canalisation vétuste fuit, le locataire doit prévenir le bailleur, qui fait réparer.
3. **Faire réparer la cause**
   La réparation rapide de la fuite est une mesure d'urgence. Gardez toutes les factures. Ne commencez pas la remise en état des peintures, sols ou meubles sans l'accord de l'assureur.

4

Déclarer à l'assurance

Le locataire déclare le dégât des eaux à son assureur dans le délai prévu par son contrat. Service Public indique un délai de 5 jours ouvrés : vérifiez votre contrat. Un constat amiable peut être rempli avec les personnes concernées et transmis au bailleur.

INTERDIT

Ne pas suspendre le loyer

Même si le bailleur tarde à réparer, le locataire ne peut pas arrêter de payer son loyer, même en partie, ni se faire justice lui-même. Il doit suivre les étapes ci-dessous.

6 Accès au logement pour les travaux

- Le locataire doit permettre l'accès au logement pour préparer et réaliser les travaux à la charge du bailleur, les travaux d'amélioration et ceux nécessaires à la décence.
- Avant le début des travaux, le bailleur informe le locataire par lettre remise en main propre ou par lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre précise la nature des travaux, leur éventuelle urgence, la date de début, la durée et les besoins d'accès.
- Le locataire n'est pas obligé d'ouvrir le samedi, le dimanche ni les jours fériés, sauf s'il est d'accord.
- Si les travaux durent plus de 21 jours, le bailleur doit accorder une baisse de loyer proportionnelle à leur durée.
- Si les travaux rendent le logement inhabitable, le locataire peut demander au juge la résiliation du bail.

7 Si le bailleur ne fait pas les travaux

1

Signaler le problème

Par écrit, avec photos. Gardez une copie.

2

Mettre en demeure

Envoyez une lettre recommandée avec accusé de réception qui demande les travaux et fixe un délai raisonnable.

3

Tenter la conciliation

2 mois

Sans accord 2 mois après la lettre, ou sans réponse, saisissez la commission départementale de conciliation ou un conciliateur de justice. C'est gratuit. La conciliation est obligatoire avant le juge si le litige porte sur 5 000 euros ou moins.

4

Saisir le juge

Le juge des contentieux de la protection du tribunal du lieu du logement peut obliger le bailleur à faire les travaux, autoriser le locataire à les faire aux frais du bailleur, et accorder des dommages et intérêts.

Demande de réparation du locataire au bailleur

[Prénom Nom du locataire]
[Adresse du logement loué]
[Téléphone] - **[Adresse e-mail]**

[Prénom Nom du bailleur ou raison sociale]
[Adresse du bailleur]

À **[Commune]**, le **[date]**

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : demande de réparation dans le logement situé **[adresse du logement]**

Madame, Monsieur,

Je suis locataire du logement situé **[adresse du logement]** depuis le **[date d'entrée dans les lieux]**, en vertu d'un bail signé le **[date du bail]**.

Je vous informe que depuis le **[date de constatation]**, je constate le problème suivant : **[description précise : équipement concerné, pièce, nature du problème, conséquences]**.

[Si c'est le cas : J'ai pris les mesures d'urgence suivantes : description, par exemple fermeture de l'arrivée d'eau, intervention d'un plombier pour stopper la fuite.]

Cette réparation ne relève pas, à mon sens, de l'entretien courant à la charge du locataire au sens du décret n° 87-712 du 26 août 1987, car **[motif : usure liée au temps, panne sans mauvaise utilisation, défaut de construction, dommage causé par un événement climatique, autre]**.

Conformément à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, je vous remercie de bien vouloir faire réaliser les réparations nécessaires dans un délai de **[nombre]** jours à compter de la réception de ce courrier.

Je reste disponible pour permettre l'accès au logement aux dates suivantes : **[jours et créneaux proposés, hors samedis, dimanches et jours fériés sauf accord]**.

Vous trouverez ci-joint **[nombre]** photos datées du problème.

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

[Signature]

Pièces jointes : **[photos, devis, facture d'intervention d'urgence, autre]**

8 Questions fréquentes

La climatisation est tombée en panne. Qui paie ?

Si la panne vient de l'usure normale ou d'un défaut de l'appareil, c'est au bailleur. Si elle vient d'un manque d'entretien courant, comme des filtres jamais nettoyés, ou d'un mauvais usage, c'est au locataire. Le diagnostic du réparateur aide à trancher.

Le locataire a perdu ses clés. Qui paie la serrure ?

Le remplacement des clés perdues ou abîmées et des petites pièces de serrure fait partie des réparations locatives. C'est au locataire.

La peinture est défraîchie après 8 ans de location. Le locataire doit-il repeindre ?

Non si c'est de l'usure normale. La vétusté est à la charge du bailleur. Le locataire ne répond que des dégradations anormales, en tenant compte de la vétusté.

Un arbre est tombé sur la gouttière pendant une tempête. Qui répare ?

Les dommages dus à la force majeure, par exemple une tempête, sont à la charge du bailleur, même pour une gouttière. Le locataire doit prévenir rapidement le bailleur et son assureur.

Le bailleur peut-il imposer des travaux un samedi ? –

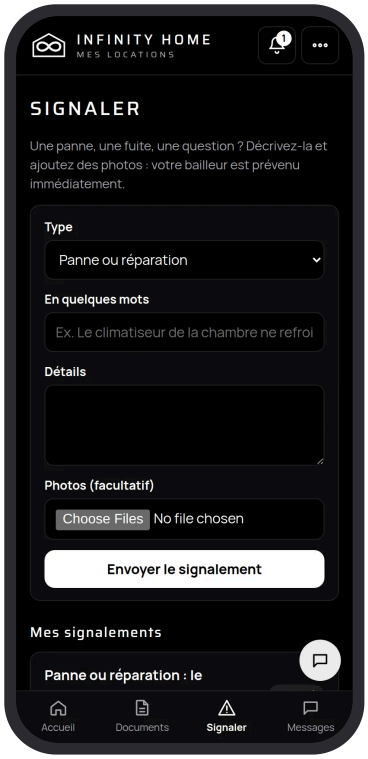
Non. Le locataire n'est pas obligé de laisser entrer les ouvriers le samedi, le dimanche ni les jours fériés, sauf s'il est d'accord.

Le locataire peut-il retenir le loyer tant que le bailleur ne répare pas ? –

Non. Il doit continuer à payer. Il peut envoyer une mise en demeure, saisir la commission de conciliation puis le juge, qui peut réduire le loyer ou ordonner les travaux.

9 Dans Mes locations

- Locataire : ouvrez l'onglet « Signaler » pour décrire la panne ou la fuite et ajouter des photos. Votre bailleur est prévenu et le signalement garde une trace datée.
- Bailleur : les signalements apparaissent sur votre Accueil et dans la rubrique « Signalements » de la fiche du locataire.
- Bailleur : pour annoncer des travaux ou répondre par lettre recommandée, utilisez « Envoyer un courrier » dans la rubrique « Courriers recommandés » de la fiche.
- Locataire : si vous devez envoyer une mise en demeure, gardez l'accusé de réception et les photos de votre signalement.



Le locataire signale la panne avec photos

10 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.

11 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 (F31697) · version du 21 mai 2025
2. Service Public – Bail d'habitation : travaux à réaliser par le propriétaire (F31699) · version du 28 mai 2025
3. Service Public – Qui est responsable des dégradations dans un logement loué ? (F21105) · version du 21 mai 2025
4. Service Public – Assurance dégât des eaux (F1352) · version du 25 juillet 2025
5. Service Public – Entretien annuel des appareils de chauffage : quelles règles pour le locataire ? (F20760) · version du 19 mai 2025
6. ANIL – Entretien et réparations locatives à la charge du locataire ou du propriétaire bailleur · version du 16 septembre 2025

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.