



# Les réparations locatives

## Tout savoir pour bien entretenir son logement

**Q**ui fait quoi dans le logement ?  
Que devez-vous réaliser ? Quelles  
réparations incombent à votre  
propriétaire? Pouvez-vous l'obliger à effectuer  
certains travaux ? Voici les pistes pour vous  
répondre.



## Vous êtes locataire, que devez-vous faire ?

Vous devez entretenir le logement et y faire des petites réparations, par exemple :



- effectuer des raccords de peinture, de tapisserie, de moquettes
- changer des joints sur la robinetterie, remplacer des interrupteurs, des prises électriques
- souscrire un contrat d'entretien pour votre chaudière

Une liste détaillée mais non exhaustive est fournie par le décret n°87-712 du 26 août 1987.

## Que doit faire le bailleur ?

Le bailleur doit réaliser les travaux s'ils sont dus à :

- de la vétusté. Si, bien que vous ayez effectué l'entretien courant de votre chaudière, celle-ci tombe en panne, c'est au propriétaire de la faire réparer ou de la remplacer.
- un vice de construction, une malfaçon... Vous devez procéder au dégorgement des canalisations, mais, si elles se bouchent fréquemment, ce n'est pas normal, le propriétaire doit donc les réparer.



En habitat collectif, particulièrement dans le secteur social, le bailleur souscrit des contrats d'entretien et facture le coût aux locataires. Vérifiez ce que prévoit votre contrat de location.

## En cas de dégradation, que se passe-t-il ?

Vous êtes responsable des dégradations qui surviennent pendant la location, qu'elles soient volontaires ou non, et qui ne sont pas dues à de l'usure normale.

### **Par exemple**

Si vous ébréchez un morceau de carrelage en faisant tomber involontairement un objet lourd dessus, vous êtes responsable. De même, si un de vos enfants crayonne sur la moquette ou si vous décidez d'enlever et de jeter une porte !

Par contre, vous ne serez pas responsable des dégâts s'ils sont :

- dus à un cas de force majeure (intempéries...)
- de la faute du propriétaire
- dus au fait d'un tiers que vous n'avez pas introduit dans le logement (cambrioleur...)

## Quelles sont vos autres obligations ?

● Vous devez user paisiblement des locaux loués. Ainsi, vous devez respecter le contrat de location, le règlement intérieur de l'immeuble, le règlement de copropriété...



● Vous devez aussi être prévoyant. Par exemple, fermez les volets s'il y a du vent violent, coupez l'eau, et l'hiver en maison, vidangez les tuyaux si vous partez plusieurs jours...

● Vous devez avertir votre propriétaire dès l'apparition d'un problème. A défaut, votre responsabilité pourrait être retenue si le problème s'aggrave et si votre négligence y a contribué.

## Quels aménagements pouvez-vous effectuer ?



Vous pouvez aménager librement votre logement (peinture, papier-peint...) sans demander l'autorisation au propriétaire. Attention, si vous changez les coloris ou motifs des peintures et tapisseries, veillez à ce qu'ils

soient passepartout. Si vous souhaitez transformer le logement, vous devez obtenir l'autorisation écrite du propriétaire. A défaut, vous devrez le remettre en état d'origine à vos frais et le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du contrat.

### Attention !

N'effectuez jamais une réparation à la place de votre propriétaire sans son autorisation écrite. A défaut, il peut refuser de vous rembourser. Si les réparations sont vraiment urgentes **et** effectuées à moindre coût, le bailleur vous remboursera.



## Quelles sont les réparations à la charge du propriétaire ?

De son côté, le propriétaire doit :

- effectuer les grosses réparations nécessaires. Par exemple, remplacer la chaudière, changer les fenêtres qui laissent passer l'air, les robinets trop vieux qui ne ferment plus même si vous avez mis de nouveaux joints...
- entretenir les locaux et faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à votre charge.
  - le logement ne doit pas vous causer de nuisances (bruits), ou porter atteinte à votre santé ou votre sécurité (humidité, intoxication...)
  - la réalisation de travaux ne doit pas vous gêner. S'ils durent plus de 40 jours, votre loyer devra être réduit. S'ils rendent le logement inhabitable, vous pouvez faire résilier le bail.



## Que faire si le propriétaire ne veut pas effectuer de réparation ?

- Tout d'abord, contactez votre association locale CLCV. Ensemble, vous adresserez un courrier en recommandé avec accusé de réception (RAR) à votre bailleur lui rappelant ses obligations.
- Si votre bailleur ne réagit pas ou refuse de respecter ses obligations, vous pouvez saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) – composée paritairement de représentants des organisations de bailleurs et des organisations de locataires - par lettre RAR adressée à son secrétariat, assuré par les préfetures. Vous devrez vous présenter devant la commission avec tous les justificatifs.

Vous pouvez être assisté d'une personne de votre choix (membre de la CLCV, par exemple). La commission émet un avis, dans les 2 mois suivant sa saisie.



## Bon à savoir

Cette saisine ne constitue pas un préalable à une action devant le juge. Vous pouvez en effet choisir d'adresser votre réclamation directement auprès du tribunal d'instance, sans passer par la commission.

● Si aucune conciliation n'est possible ou si vous ne souhaitez pas saisir la CDC, il existe des procédures simples comme « l'injonction de faire ». Vous pouvez demander au tribunal d'instance :



- d'obliger le propriétaire à faire les travaux dans un délai déterminé
- de vous autoriser à effectuer vous-même les travaux, avec indemnisation du propriétaire
- de vous accorder des dommages et intérêts pour le trouble de jouissance occasionné
- si le logement est **indécent**, vous pouvez demander au juge de prononcer une astreinte à l'encontre du bailleur afin qu'il réalise les travaux le plus rapidement possible. Vous pouvez également demander une diminution du montant du loyer, sa consignation, voire la suspension de son paiement



● Vous pouvez aussi effectuer un recours auprès de l'administration : si votre logement est **insalubre**, vous pouvez adresser une plainte écrite au service d'hygiène de votre ville ou saisir

l'agence régionale de santé (ARS). Après inspection, votre propriétaire recevra un courrier du Préfet lui demandant de faire les travaux nécessaires.

● **Toutes ces notions sont complexes, n'hésitez pas à contacter votre association locale CLCV !**

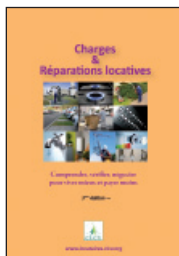


L'association de consommateurs CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie), créée en 1952, agit dans tous les domaines de la vie quotidienne. Indépendante, elle est agréée au titre de la défense des consommateurs, de la protection de l'environnement, de l'éducation populaire, comme association représentant les usagers dans les instances hospitalières et de santé publique. Elle est reconnue représentative des locataires et copropriétaires. Elle est membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International.

## Adhérer à la CLCV c'est :

- ✓ Former un groupe de pression pour défendre ses droits et faire des propositions
- ✓ S'informer, disposer d'une documentation utile et pratique
- ✓ Participer à des échanges, des actions...
- ✓ Recevoir le premier magazine de la consommation citoyenne : *Cadre de Vie*
- ✓ Pouvoir s'abonner au service d'information juridique téléphonique, "*CLCV SOS Juridique*"
- ✓ Participer à l'action des consommateurs éco-citoyens pour améliorer la qualité de la vie

Pour en savoir plus : le guide CLCV-Charges et réparations locatives auprès de votre association locale ou sur [www.clcv.org](http://www.clcv.org)



## Votre association

Siège national : CLCV 59 boulevard Exelmans  
75016 Paris - Tél. : 01 56 54 32 10

[www.clcv.org](http://www.clcv.org)