



Aix - Marseille - Provence

# RÉPARATIONS LOCATIVES : QUE PEUT-ON FAIRE ? QUI DOIT FAIRE QUOI ?

## LA COMMISSION GESTION DE LA FNAIM AIX-MARSEILLE-PROVENCE VOUS INFORME

Vous louez depuis des années un appartement ou une maison, et certains éléments du logement s'abiment... qui doit réparer et entretenir les fenêtres, les volets ou bien la robinetterie ? Vous venez d'emménager dans une nouvelle location, mais la décoration vous semble un peu vieillotte ou vous souhaiteriez abattre une cloison ? Quels sont vos droits ? Quels types de travaux pouvez-vous entreprendre ?

→ **Selon l'article 1730 du Code civil**, « s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure ». Cela ne signifie pas que tout aménagement soit interdit au locataire ; il doit toutefois avant d'entreprendre certains travaux demander l'autorisation au propriétaire.

→ **Quant aux réparations locatives**, la loi (n°89-462 du 6 juillet 1989) rappelle que :

- Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat de location, les menus réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret (n° 87-712 du 26 août 1987) ;
- Le propriétaire doit entretenir le logement en état de servir à l'usage prévu dans le contrat de location, et doit y faire toutes les réparations, autres que locatives et qui sont nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement.

### • En location nue

Certaines réparations locatives d'entretien courant sont à la charge du locataire comme celles concernant les extérieurs du logement (jardins privatifs/allées, arbustes, dégorgeement des conduits des descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières, ...), l'entretien des ouvertures, intérieures et extérieures ou pour les parties intérieures : maintien en état de propriété des plafonds, murs intérieurs et cloisons, entretien courant des sols, réparation des dispositifs de fermetures de placards, installations de plomberie : remplacement des joints et colliers, des tuyaux souples de raccordement, nettoyage des dépôts de calcaire, vidange des fosses septiques ; entretien courant des installations de chauffage et de production d'eau chaude, remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, ampoules.

### • En meublé

En plus de l'entretien courant des éléments mentionnés ci-dessus, le locataire en meublé doit porter une attention particulière aux meubles présents dans le logement : entretien courant et menus réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hôte aspirante, adoucisseur d'eau, capteur solaire, pompe à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs, etc.

**Avant d'entreprendre des travaux, mieux vaut solliciter une autorisation écrite de votre propriétaire...** au cas où vous souhaiteriez changer un revêtement de sol par exemple, et que vous résidez en copropriété (le règlement de copropriété peut contenir des restrictions portant sur la nature des revêtements autorisés).

**La demande d'autorisation devient absolument indispensable dès lors que les travaux envisagés transforment les lieux et/ou les équipements.** Le cas échéant, c'est d'autre part le seul moyen de négocier avec lui une éventuelle participation financière aux travaux que vous souhaitez entreprendre.

**Si vous vous dispensez de son autorisation ou passez outre son refus**, votre propriétaire pourra, à la fin du contrat de location, conserver le bénéfice des nouvelles installations sans vous les rembourser ou **exiger une remise en état des locaux à vos frais**. La remise en état pourrait en plus, être demandée immédiatement si les transformations réalisées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement !

Rubrique réalisée avec l'aide de **Isabelle BOYER**, Pelletier Savon et Sextus Mirabeau (Aix), **Laurence PONT**, ImmoCap (Simiane), **Benjamin PIETRI**, IBIH (Marseille) et **Germain PERRISSEU**, Agence Etoile (Marseille)

VOUS RECHERCHEZ UN PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER FNAIM ?

Adressez-vous à : **FNAIM Aix-Marseille-Provence** • Tél: 04 91 37 21 45 • [pascale@fnaim-amp.com](mailto:pascale@fnaim-amp.com)