

Les réparations imputables au propriétaire

- Règles générales
- Intérieur du logement
- Extérieur du logement

Les réparations imputables au propriétaire

Règles générales

Le propriétaire doit remettre au locataire un logement décent, qui répond aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002 : le logement ne doit pas comporter de risque manifeste pour la santé et la sécurité et doit être pourvu des équipements habituels permettant un usage normal des lieux.

Si le logement ne répond pas aux conditions de décence, le locataire peut demander sa mise en conformité (voir le Guide Pratique : Le logement (in)décent).

Le propriétaire doit délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation. Les équipements mentionnés dans le contrat de location doivent être en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire assume les réparations importantes du logement.

Le propriétaire doit ainsi entretenir les locaux et réaliser toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire (voir fiche pratique Réparations locatives qui incombent au locataire). Le propriétaire doit assumer les réparations liées à la vétusté, à un vice de construction ou un cas de force majeure. La vétusté correspond à l'usure des lieux par l'effet du temps.

Le propriétaire ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation du logement (structure).

Le propriétaire doit assurer au locataire un usage paisible du logement.

Les réparations imputables au propriétaire

Intérieur du logement

Accès au logement

- Contrôle et remplacement de la sonnerie électrique de la porte d'entrée
- Vérification et remplacement des loqueteaux magnétiques, boutons, poignées

Mobilier du logement

- Réparation ou remplacement des fermetures des placards coulissant, meubles sous évier

Entretien du logement

- Entretien et vérification des bouches d'aération (VMC)
- Entretien ou remplacement des mécanismes de vidage (siphons, robinetterie)

- Manœuvre et vérification de l'étanchéité du robinet d'eau
- Entretien ou remplacement du réservoir et de la pipe WC
- Entretien ou remplacement de l'habillage de la baignoire
- Entretien de la trappe de visite gaine technique
- Désinsectisation

Normes d'habitabilités obligatoires

- Vérification du tableau électrique
- Entretien ou remplacement des interrupteurs, des télérupteurs et des prises de courant
- Tuyauterie (eau/gaz)
- Vérification ou remplacement de la chaudière/cumulus
- Entretien ou vérification des radiateurs gaz

Les réparations imputables au propriétaire

Extérieur du logement

- Toiture
- Façade
- Garde-corps balcons et fenêtres
- Entretien ou remplacement des prises d'antenne
- Entretien ou réparation des ascenseurs

Les fiches pratiques de l'Alpil

- Le contrat de location ou de colocation de logement vide
Loi du 6 juillet 1989
- Le contrat de location ou de colocation pour les logements
meublés à usage de résidence principale, dans le parc privé
- Le contrat de location soumis à la loi du 1er septembre
1948
- Le contrat de location pour les logements conventionnés,
dans le parc social et privé
- La colocation
- Je recherche un logement dans le parc social
- Je recherche un logement dans le parc privé
- Le loyer et les charges
- L'état des lieux et le dépôt de garantie
- Les réparations imputables au propriétaire
- Les réparations imputables au locataire