limo

GUIDE N° 18 · LOCATAIRES EN MEUBLÉ

Réparations et entretien : qui paie quoi ?

Le partage entre locataire et bailleur, les équipements d'un meublé, les urgences et le logement non décent, avec les astuces de Rico.



Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le principe en une page

À votre charge

L'entretien courant
Nettoyer, détartrer, dégripper, changer ce qui s'use vite.

Les menues réparations
Joints, ampoules, poignées, vitres cassées.

Vos dégradations
Ce qui casse par un mauvais usage, le vôtre ou celui de vos invités.

À la charge du bailleur

Les grosses réparations
Toiture, canalisations, installation électrique, chaudière hors d'usage.

L'usure et la vétusté
Ce qui s'abîme avec le temps, malgré l'entretien.

Les malfaçons et les cas de force majeure
Défaut de construction, tempête, inondation.

Loi du 6 juillet 1989, articles 6 et 7 ; décret n° 87-712 du 26 août 1987 (liste des réparations locatives).

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Qui paie quoi, poste par poste

Poste	Vous	Le bailleur
Plomberie	Joints, flexible de douche, débouchage	Canalisations, chauffe-eau hors d'usage
Électricité	Ampoules, fusibles, prises abîmées	Tableau, câblage, mise en sécurité
Chauffage	Entretien annuel, purge des radiateurs	Chaudière à remplacer, grosse panne
Ouvertures	Poignées, clés perdues, vitres cassées	Menuiseries et volets vétustes
Murs et sols	Trous rebouchés, petits raccords	Humidité, revêtements usés
Aération	Bouches de ventilation nettoyées	Ventilation en panne

Si le défaut vient de la vétusté, d'une malfaçon ou de la force majeure, même une « menue » réparation revient au bailleur.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

En meublé : les équipements

Équipement	Vous	Le bailleur
Électroménager	Nettoyer, détartrer, vider les filtres	Réparer ou remplacer l'appareil usé
Literie, canapé	Protéger, ne pas tacher	Remplacer ce qui est usé par le temps
Vaisselle, ustensiles	Remplacer ce que vous cassez	Compléter ce qui manque à l'entrée
Détecteur de fumée	Signaler une panne	Vérifier et remplacer, en meublé
Luminaires	Ampoules	Appareil défectueux



L'astuce de Rico

En meublé, le détecteur de fumée est l'affaire du bailleur : c'est une exception à retenir. Teste-le quand même une fois par mois.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les entretiens à ne pas oublier

1 fois par an

entretien de la chaudière, par un professionnel

1 à 2 fois

ramonage par an, selon votre département

Toujours

une assurance habitation, dès l'entrée

Gardez les attestations : on vous les demandera au départ, et votre assureur en cas de sinistre.

Le ramonage et l'entretien de la chaudière sont à votre charge, même s'ils sont organisés par le bailleur.



L'astuce de Rico

Demande au bailleur le nom du chauffagiste habituel : il connaît l'appareil, et l'entretien prend vingt minutes.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Un problème ? Les bons réflexes

Constater
Photos et date
Ce qui se passe, où, depuis quand.

Prévenir
Le bailleur, par écrit
Message daté ou courriel ; un appel ne laisse pas de trace.

Limiter
Les dégâts
Couper l'eau, le courant ou le gaz si besoin.

Assurer
En cas de sinistre
Votre assureur, dans les 5 jours ouvrés ; constat amiable si un voisin est touché.

Suivre
Jusqu'à la réparation
Relancer par écrit, garder chaque échange.



L'astuce de Rico

Ne laisse jamais traîner une petite fuite : si elle s'aggrave faute d'avoir prévenu, on pourrait te reprocher les dégâts.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Quand le bailleur fait des travaux

Vous devez

- Laisser faire l'entretien nécessaire
- Laisser faire les travaux de mise aux normes
- Laisser faire les travaux d'amélioration énergétique
- Ouvrir l'accès, prévenu à l'avance

Vous pouvez

- Refuser le week-end et les jours fériés
- Demander une baisse de loyer au-delà de 21 jours
- Saisir le juge si les travaux sont abusifs
- Demander la fin du bail si le logement devient inhabitable



L'astuce de Rico

Au-delà de 21 jours de travaux, la baisse de loyer est proportionnelle à la durée et aux pièces dont tu es privé : propose un calcul par écrit.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le logement n'est pas décent

1

Demander par écrit
Décrire le problème : humidité, chauffage, électricité dangereuse, surface.

2

Mettre en demeure
Lettre recommandée avec un délai raisonnable pour faire les travaux.

3

La commission
Commission départementale de conciliation, deux mois après la mise en demeure.

4

Le juge
Il peut ordonner les travaux et réduire le loyer.



L'astuce de Rico

Ne suspends jamais le loyer de toi-même : c'est le meilleur moyen de perdre ton logement, même avec raison. Laisse le juge décider.

Si vous touchez une aide au logement, la Caf peut la conserver jusqu'à 18 mois, le temps que le bailleur fasse les travaux.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les cas qui reviennent souvent

Situation	Qui paie ?
Moisissures dans la salle de bains	Bailleur si ventilation absente ; vous si aérations bouchées
Machine à laver en panne après 6 ans	Le bailleur : usure de l'appareil
Machine à laver bloquée par une pièce	Vous : défaut d'entretien du filtre
Volet roulant cassé	Le bailleur si mécanisme usé ; vous si sangle arrachée
Clés perdues	Vous : double ou changement de serrure



L'astuce de Rico

Devant chaque panne, une seule question : est-ce l'usure du temps, ou un mauvais usage ? La réponse désigne qui paie.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Questions fréquentes

1	Faire réparer soi-même et déduire du loyer ?	**Non, sans l'accord du bailleur**
2	Le bailleur ne répond pas à l'urgence	**Mise en demeure, assurance**
3	L'assurance habitation est-elle obligatoire ?	**Oui, en meublé aussi**
4	Qui change les piles du détecteur en meublé ?	**Le bailleur**
5	Peindre en couleur vive ?	**Avec l'accord écrit du bailleur**



L'astuce de Rico

Écris, date, photographie : dans une réparation qui traîne, celui qui a les traces a toujours raison plus vite.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Les problèmes signalés avec photos, puis suivis
- Une messagerie datée avec votre bailleur
- Votre attestation d'assurance déposée en ligne
- Votre bail et votre état des lieux toujours consultables



L'espace locataire est gratuit pour vous : votre bailleur vous y invite depuis Limo.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : articles 6 (obligations du bailleur, décence), 7 (obligations du locataire, travaux, assurance), 20 (commission de conciliation).
- Décret n° 87-712 du 26 août 1987 (réparations locatives) ; décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (logement décent).
- Code de la construction et de l'habitation, articles R142-1 à R142-5 (détecteurs de fumée) ; code des assurances, article L113-2.
- Code de la construction et de l'habitation (aides personnelles au logement) : conservation de l'aide en cas de logement non décent.
- service-public.gouv.fr, justice.fr et ANIL : réparations locatives, obligations du locataire en meublé.

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé : l'ADIL de votre département vous conseille gratuitement. Limo est un outil ; il ne donne pas de conseil juridique. État du droit au 12 novembre 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite