Qui paie le plombier, locataire ou propriétaire ? La règle panne par panne

Savoir qui paie le plombier entre locataire et propriétaire ne relève pas de la négociation : la réponse est fixée par la loi du 6 juillet 1989 et par le décret du 26 août 1987 sur les réparations locatives. En résumé, le locataire règle l'entretien courant et les menues réparations (joints, clapets, flexibles, débouchage d'usage), le propriétaire prend en charge tout ce qui relève de la vétusté, de la malfaçon, du vice de construction ou du remplacement d'un équipement arrivé en fin de vie.

Qui paie le plombier ?

1. **Usure de petites pièces**
   Joint, clapet, flexible, flotteur : réparation locative, payée par le locataire.
2. **Bouchon d'usage**
   Lingettes, graisses, cheveux : le dégorgement revient au locataire.
3. **Équipement en fin de vie**
   Chauffe-eau, vanne, robinet irréparable : à la charge du propriétaire.
4. **Malfaçon ou vice**
   Pente, raccord mal posé, installation non conforme : le bailleur paie.
5. **Colonne commune**
   Bouchon ou fuite dans les parties communes : le syndicat de copropriété.
6. **Facture qui précise la cause**
   C'est elle qui tranche : exigez-la et transmettez-la au bailleur.

Ma checklist

- [ ] Couper l'eau au robinet d'arrêt dès la fuite constatée
- [ ] Photographier la panne et noter l'heure du constat
- [ ] Prévenir le bailleur ou l'agence par téléphone puis par écrit
- [ ] Vérifier si la panne touche une partie commune de l'immeuble
- [ ] Demander un devis avant intervention et une facture qui précise la cause
- [ ] Joint, clapet, flexible, débouchage d'usage : à la charge du locataire
- [ ] Usure, vétusté, malfaçon : transmettre la facture au propriétaire
- [ ] Déclarer tout dégât des eaux à son assureur dans les 5 jours ouvrés
- [ ] Conserver l'attestation d'entretien annuel de la chaudière gaz
- [ ] Litige : mise en demeure en recommandé, puis commission de conciliation
- [ ] Plombier 24h/24 : Dépan'Minute au 04 22 13 26 76

Urgence plomberie 24h/24 – 7j/7 · Alpes-Maritimes, Var, Alpes-de-Haute-Provence

04 22 13 26 76

Guide complet en ligne
depan-minute.fr/guides/locataire-proprietaire-qui-paie-plombier/