

# GUIDE DES REPARATIONS LOCATIVES

Du locataire ou de l'Office, qui fait quoi ?

Qui répare ? Qui entretient ?



## Pourquoi ce petit guide ?

Le locataire doit entretenir ou réparer son logement. C'est une évidence. Mais tous les travaux ne sont pas à sa charge. Selon leur nature, la responsabilité en incombe soit au locataire soit au bailleur. Mais comment s'y reconnaître ? Le décret N° 87-712 du 26 août 1987, dont vous trouverez le texte à la fin du guide, fixe la liste des réparations locatives, c'est à dire celles qui incombent au locataire. Mais la lecture en est fastidieuse. C'est pourquoi nous vous proposons ce petit guide en tous points conforme aux dispositions du décret, qui vous permettra, en image, de mieux savoir qui fait quoi.

Le code couleur ci-dessous vous aidera à vous repérer.

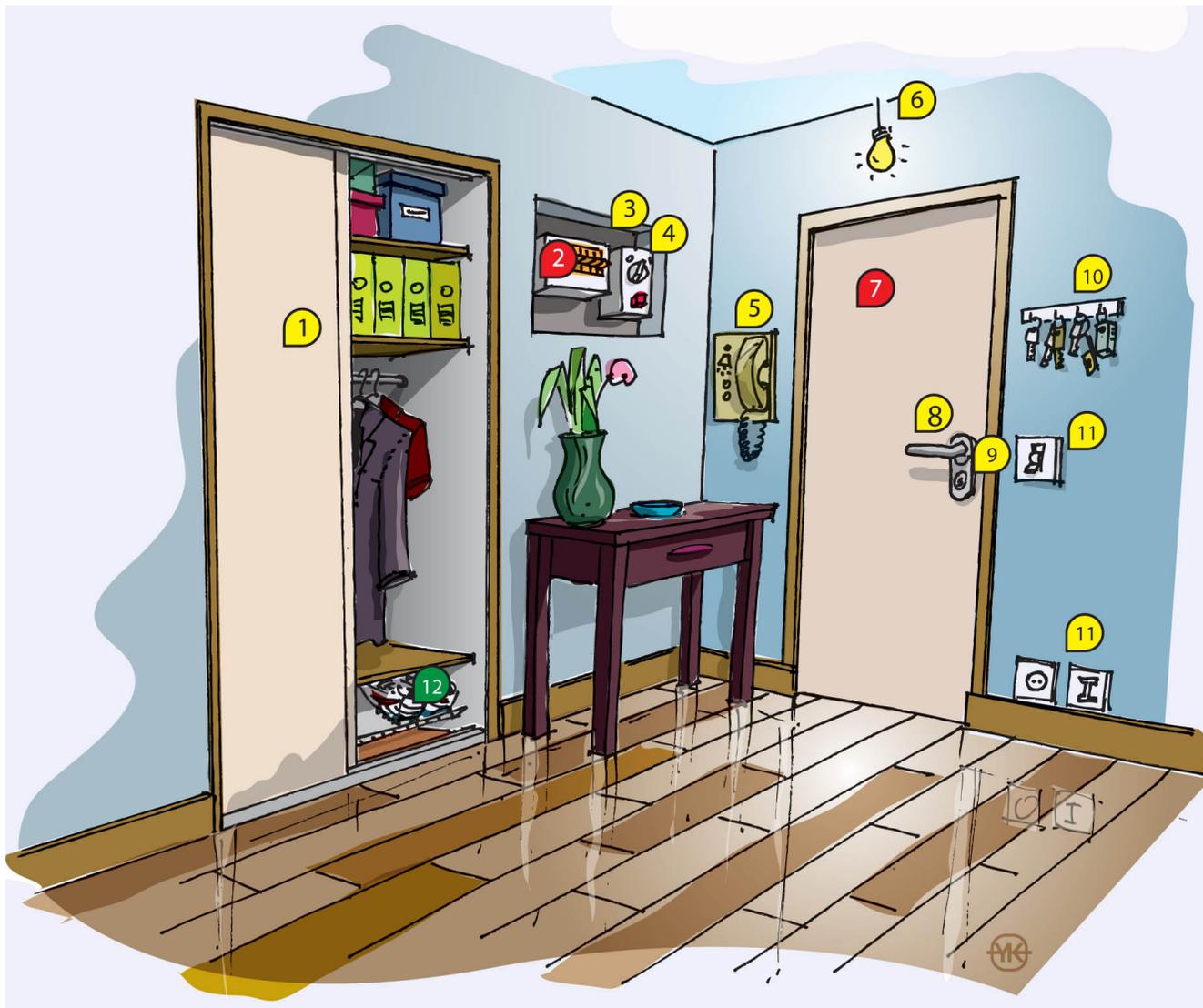
### Légende des images

**EN ROUGE : les réparations à la charge de l'Office**

**EN JAUNE : les réparations à la charge du locataire**

**EN VERT : les réparations à la charge du locataire éventuellement couvertes par un contrat d'entretien dont le montant est récupéré dans les charges. (\*)**

(\*) En l'absence de contrat d'entretien, ces réparations sont à réaliser ou à faire réaliser par le locataire



**1 - Placards** : graissage, réparation des roulettes, mise en jeu des portes

**2 - Tableau électrique** : remplacement

**3 - Fusibles** : remplacement

**4 - Coupe-circuit** : remplacement

**5 - Boîtier et combiné d'interphone** : remplacement

**6 - Douilles** : remplacement

**7 - Porte d'entrée** :

remplacement sauf en cas de dégradation ou d'effraction.

**8 - Poignées de porte** : entretien et remplacement

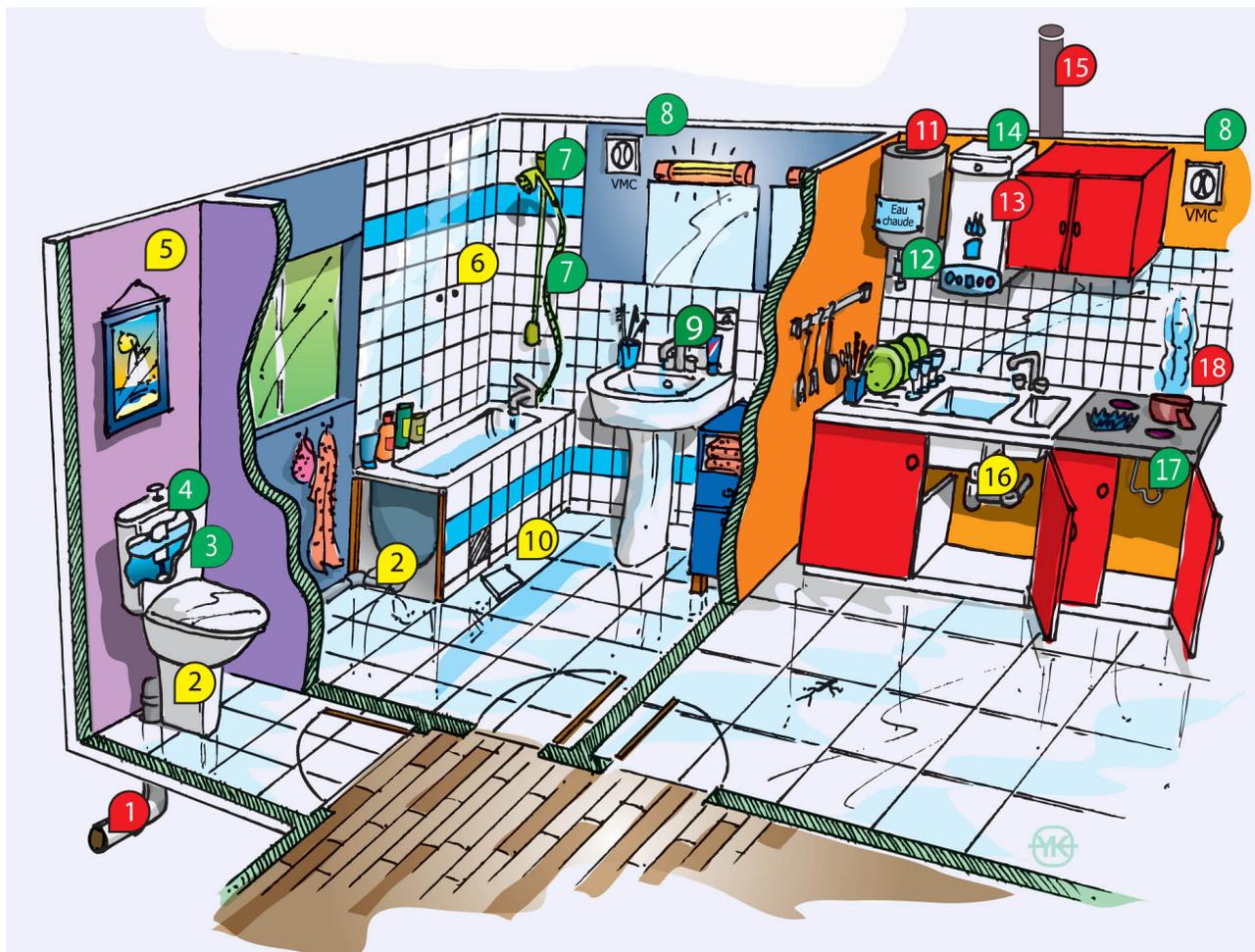
**9 - Serrures, canons** : graissage, remplacement de petites pièces

**10 - Clés et badges** : remplacement

**11 - Interrupteurs, prises de courant et prises téléphoniques** : remplacement

**12 - Interrupteur d'eau individuel** : entretien

# Les pièces d'eau



**1 - Colonne d'eaux usées et eaux vannes** : réparation

**2 - Evacuations** : débouchage jusqu'à la colonne

**3 - Joints d'étanchéité sanitaire** : remplacement (\*)

**4 - Mécanisme WC** : entretien et remplacement (\*)

**5 - Peinture murs et plafonds** : maintien en état de propreté

**6 - Trous** : rebouchage

**7 - Douchette et flexible de douche** : remplacement (\*)

**8 - VMC** : Nettoyage de la ventilation (\*)

**9 - Joints de robinets** : remplacement

**10 - Sol** : menues réparations

**11 - Ballon électrique** : remplacement

**12 - Groupe de sécurité** : entretien (\*)

**13 - Chaudière murale** : remplacement

**14 - Chaudière murale** : entretien et détartrage (\*)

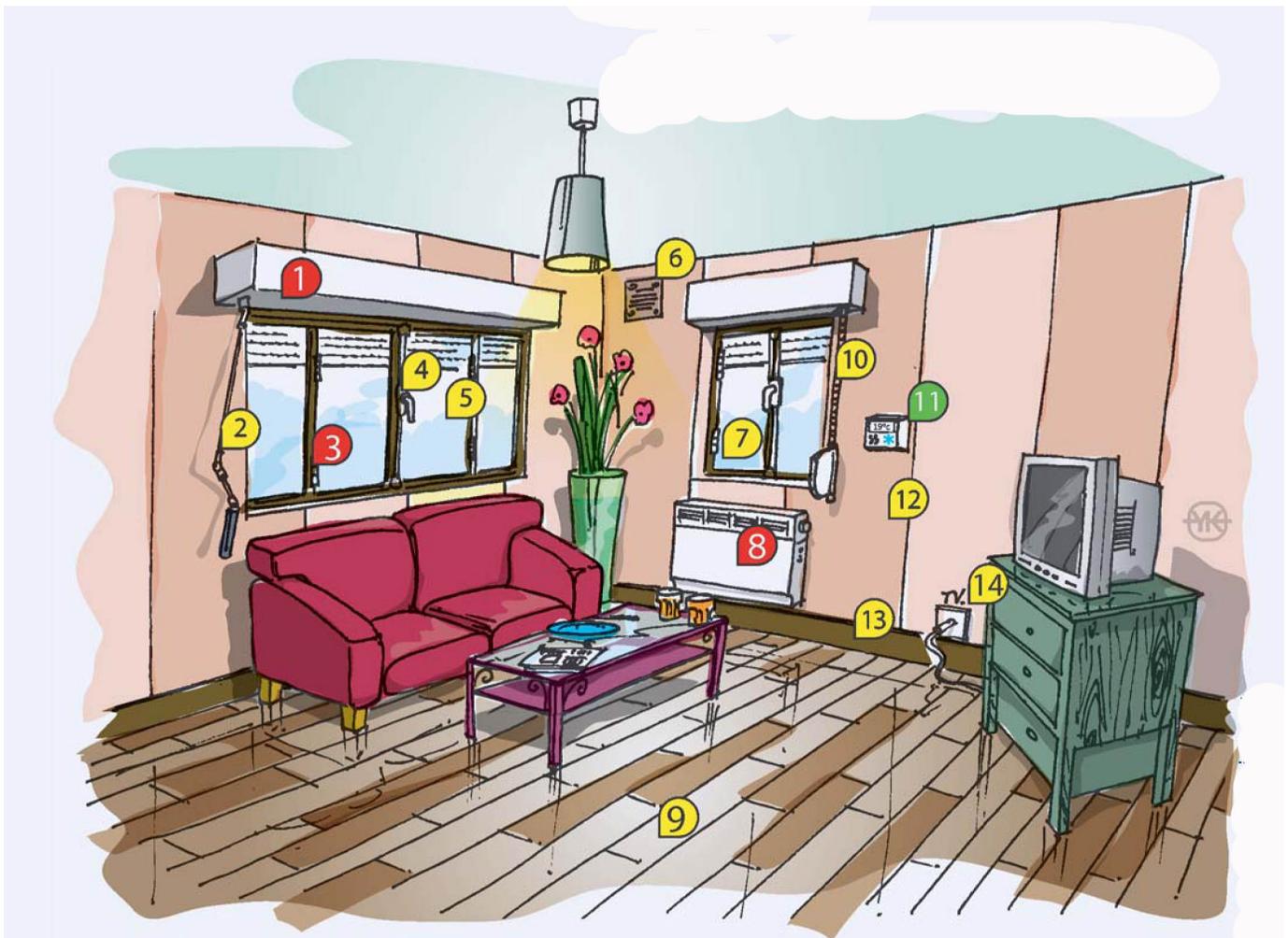
**15 - Canalisation d'alimentation d'eau** : entretien et réparation

**16 - Siphon** : débouchage

**17 - Flexible de gaz** : Vérification de la date de validité et remplacement (\*)

**18 - Arrivée de gaz** : remplacement

(\*) En l'absence de contrat d'entretien, ces réparations sont à réaliser ou à faire réaliser par le locataire



**1 - Mécanisme de Volet roulant :**  
remplacement sauf dégradation

**2 - Manivelle :** remplacement

**3 - Fenêtres et encadrement :**  
remplacement sauf dégradations

**4 - Crémones :** graissage

**5 - Joins :** remplacement

**6 - Grille de ventilation :** nettoyage

**7 - Vitrage / Mastic :**  
remplacement

**8 - Convecteurs électriques :**  
remplacement

**9 - Sols :** entretien et menues réparations

**10 - Sangles :** remplacement

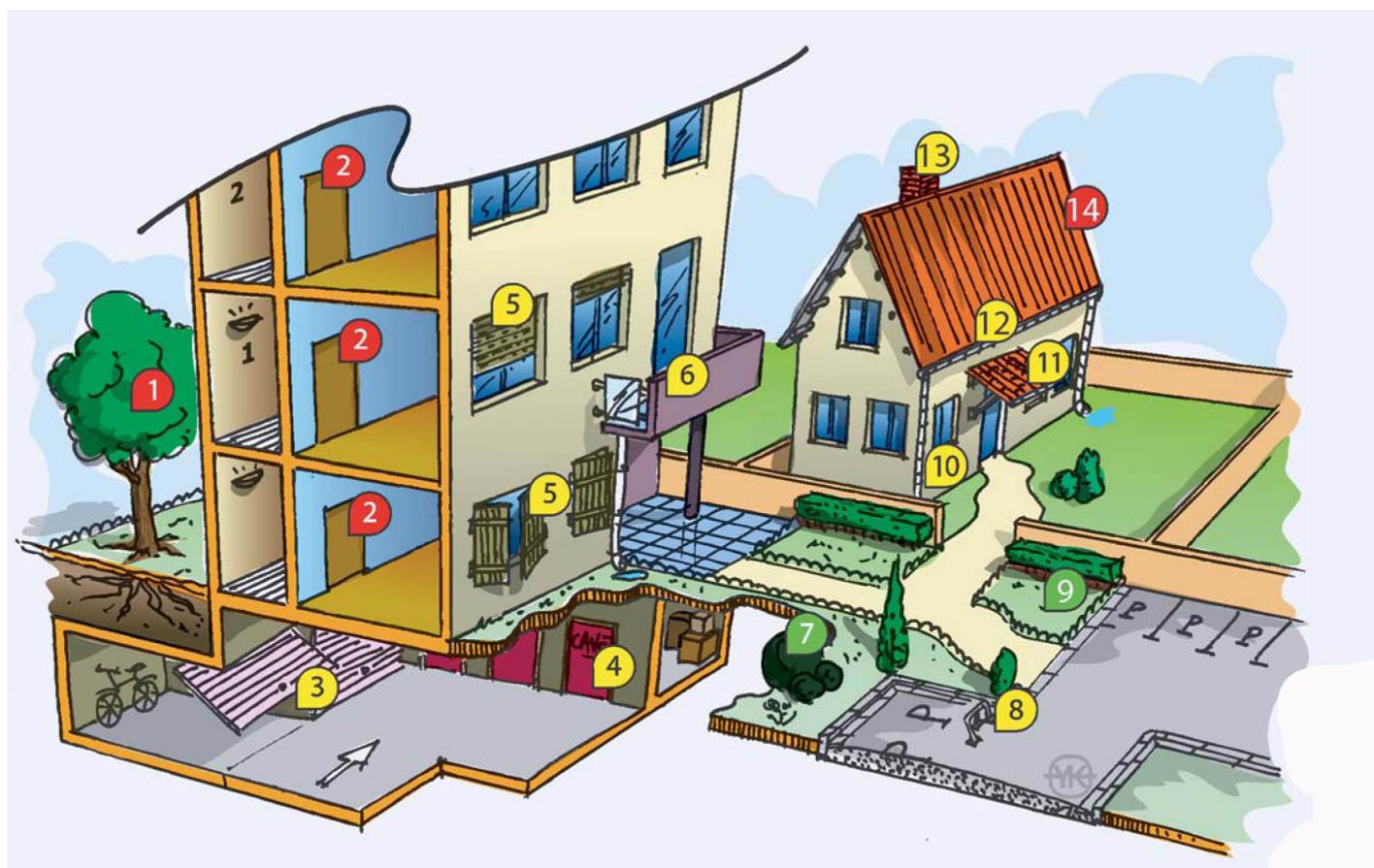
**11 - Thermostat d'ambiance :**  
entretien

**12 - Revêtement mural :** maintien en état de propreté et menues raccords

**13 Plinthes :** réparations et remplacement

**14 - Prise TV :** réparations et remplacement

# Les extérieurs



## Immeuble collectif

**1 - Arbre** : élagage

**2 - Portes palières** : remplacement sauf dégradations

**3 - Box** : entretien poignée, chaînette, ressort

**4 - Cave** : entretien de la porte

**5 - Volets** : remplacement de lames et graissage des gonds

**6 - Balcon** : débouchage de l'évacuation

**7 - Haies et arbustes** : taille

**8 - Stop Park** : réparation

**9 - Pelouse** : tonte

## Maison individuelle

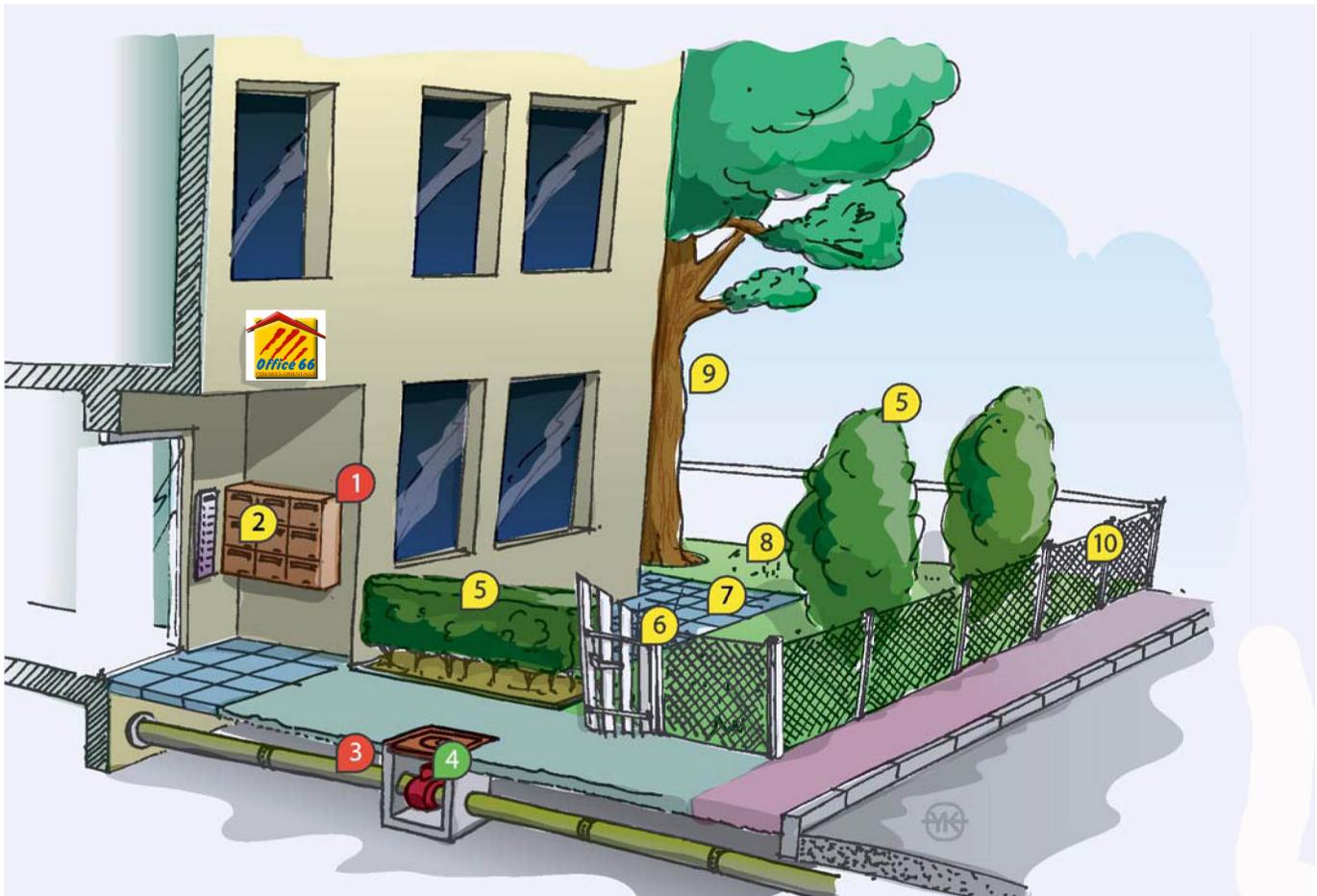
**10 - Descente d'eaux pluviales** : débouchage

**11 - Auvent** : nettoyage

**12 - Chenau** : entretien et réparation

**13 - Cheminée** : ramonage

**14 - Toiture** : entretien et réfection



## La façade

**1 – Batterie de boîtes aux lettres :** remplacement

**2 – Portillon et serrure de boîte aux lettres :** entretien et remplacement

**3 – Canalisation :** réparation

**4 – Compteur d'eau :** entretien

## Les jardins privatifs

**5 – Haies et arbustes :** tonte

**6 – Portillon :** réparation

**7 – Terrasse :** entretien

**8 – Pelouse :** entretien

**9 – Arbre :** élagage

**10 – Grillage :** réparation

# Décret no 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986

**Art. premier** - Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

## **Annexe**

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

### **I Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif**

#### *a) Jardins privatifs :*

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes;

Remplacement des arbustes; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

#### *b) Auvents, terrasses et marquises :*

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

#### *c) Descente d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :*

Dégorgement des conduits.

### **II Ouvertures intérieures et extérieures**

#### *a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :*

Graissage des gonds, paumelles et charnières

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

#### *b) Vitrages :*

Réfection des mastics;

Remplacement des vitres détériorées.

#### *c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :*

Graissage;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

#### *d) Serrures et verrous de sécurité :*

Graissage;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

#### *e) Grilles :*

Nettoyage et graissage;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

### **III Parties intérieures**

#### *a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :*

Maintien en état de propreté;

Menus raccords de peintures et tapisseries; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

#### *b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :*

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

#### *c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :*

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

### **IV Installations de plomberie**

#### *a) Canalisations d'eau :*

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

#### *b) Canalisations de gaz :*

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

#### *c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :*

Vidange.

#### *d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :*

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

#### *e) Éviers et appareils sanitaires :*

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

### **V Équipements d'installations d'électricité**

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

### **VI Autres équipements mentionnés au contrat de location**

*a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs;*

*b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets;*

*c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs;*

*d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.*