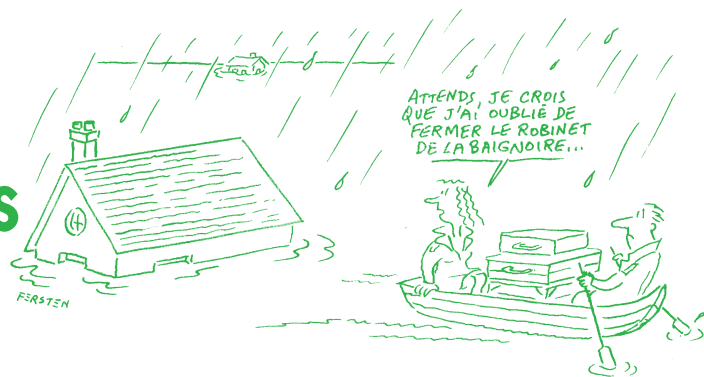


L'entretien et les réparations locatives



Vous pouvez procéder à des embellissements mais ils ne doivent pas être trop personnalisés, notamment au niveau des couleurs. Ne collez pas de moquette sur des parquets et ne transformez pas les lieux sans l'accord du propriétaire. En cas de doute, il est préférable de nous consulter.

Le propriétaire doit vous remettre un logement en bon état d'entretien et il vous appartient de l'entretenir et d'effectuer les réparations locatives (liste annexée).

Cela signifie notamment que vous devez :

- ▲ Nettoyer les grilles de ventilation et vérifier qu'elles ne sont pas obstruées ;
- ▲ Lutter contre la condensation ;
- ▲ Entretien des appareils de chauffage et production d'eau chaude ;
- ▲ Faire ramoner au moins une fois par an les cheminées et les conduits d'évacuation des gaz brûlés (chaudière, chauffe-eau...) ;
- ▲ Vérifier l'état des joints d'étanchéité des douches, baignoires, faïences...

Contactez notre cabinet dès que vous constatez des anomalies (infiltrations,...).

Sauf urgence, ne procédez à aucun travaux avant de nous contacter.

■ LES SINISTRES

En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause (dégât des eaux, vol avec effraction, incendie...) dans quelque partie que ce soit (appartement, cave...), que vous soyez ou non responsable, faites immédiatement et impérativement une déclaration à votre assureur et adressez nous une copie.

■ DÉTAILS PRATIQUES

- ▲ Raccordez-vous à l'antenne collective ou au réseau collectif de télévision s'ils existent ;
- ▲ Ne posez pas d'antenne parabolique sur vos fenêtres ou balcons sans accord préalable. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du bailleur ;
- ▲ Lorsque vous partez pour une certaine durée, fermez les robinets d'arrivée d'eau et de gaz ;
- ▲ En période hivernale, veillez à la mise hors gel de votre logement.

RÉPARATIONS LOCATIVES :

Décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

ARTICLE 1^{ER}

Sont des réparations locatives, les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

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

Annexe

■ LISTE DES REPARATIONS AYANT UN CARACTERE DE REPARATIONS LOCATIVES

I - PARTIES EXTÉRIEURES DONT LE LOCATAIRE A 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) Descentes 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'occlusion 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, matières plastiques ; 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 tels 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 menuiserie.

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'aisances :

- 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) Eviers et appareils sanitaires :

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

V - EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ÉLECTRICITÉ

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; 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.