

Le Guide de l'entretien et des réparations dans le logement



ENTREtenir, RéPARER *UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE*





Entretien et réparations dans votre logement

C'est une question que vous nous posez souvent : quelles sont les réparations à la charge du bailleur et quelles sont celles à la charge du locataire ?

Sachez que le bailleur entretient les parties communes de votre immeuble : hall d'entrée, escaliers, paliers d'étage, sous-sols... Le locataire, quant à lui, doit entretenir son logement conformément au contrat de location qu'il a signé à son arrivée.

Pour maintenir son logement en bon état, il faut l'entretenir régulièrement et effectuer les petites réparations qui s'avèrent nécessaires au fil du temps.

Ce guide vise à illustrer les principaux équipements concernés par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, recensant les réparations d'ordre locatif.

Comment se décide la répartition des interventions ?

Les réparations dites locatives sont recensées dans le décret. Celui-ci régit la répartition des postes de charge entre le bailleur et le locataire.

L'entretien courant de votre logement permet de prévenir de nombreuses réparations.

Conjointement, veillons à préserver votre cadre de vie.

Les contrats d'entretien

CRÉTEIL habitat a mis en place des contrats d'entretien. Ces contrats ont été pris auprès de prestataires sélectionnés afin de faciliter l'entretien des équipements de votre logement.

Si vous avez des réparations à effectuer sur les équipements listés ci-dessous, renseignez-vous auprès de votre gardien(ne) : un contrat d'entretien est peut-être prévu sur ces équipements. Si c'est le cas, votre gardien(ne) fera intervenir l'entreprise pour procéder aux réparations nécessaires.

- à la charge du locataire
- à la charge du bailleur

Les contrats



Robinetterie

Interventions sur les mécanismes des sanitaires, les robinets, la chasse d'eau.



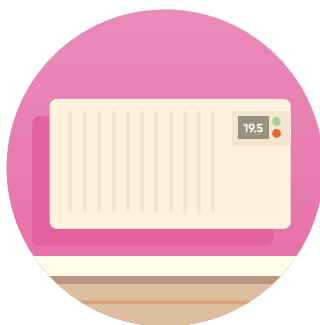
Ballon d'eau chaude

Contrôle annuel des équipements. Pour tout problème avec cet équipement, contactez votre gardien(ne).



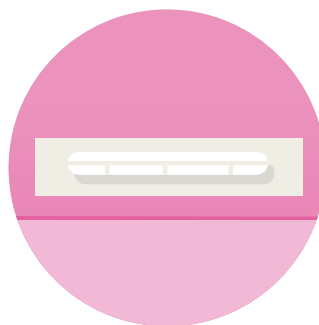
Chaudière individuelle

Contrôle annuel de la chaudière. Pour tout problème avec cet équipement, contactez votre gardien(ne).



Chauffage collectif

Un entretien régulier est réalisé visant à maintenir une température moyenne de 19° dans les logements, en période de chauffe. En cas de fuite sur radiateur, rapprochez-vous de votre gardien(ne).



Ventilation

Une vérification annuelle est effectuée. Il est interdit de les boucher au risque de créer des désordres.

Le jour de l'intervention, pensez à être présent.

En cas d'impossibilité, laissez vos clés à une personne majeure de confiance qui sera votre intermédiaire.

Gaz, électricité, chauffage...

Électricité

- Réparez ou remplacez les équipements électriques dégradés : interrupteurs, prises, douilles, fusibles, sonnettes, ampoules, tubes lumineux est de votre responsabilité.

Radiateurs

- Pour une bonne diffusion de la chaleur, nettoyez les radiateurs une fois par an et ne posez aucun élément dessus, ni devant (linge, tablette, objet décoratif).

Ventilation

- Nettoyez régulièrement les entrées d'air et bouches d'aération pour favoriser la circulation de l'air et éviter l'apparition de moisissures.

VMC

- Votre logement est équipé d'un dispositif de ventilation mécanique contrôlée (VMC). Vous devez en assurer l'entretien par un nettoyage régulier et surtout ne jamais boucher les entrées d'air et les bouches d'extraction au risque d'être confronté à de sérieux problèmes de moisissures.

DAAF (détecteur autonome avertisseur de fumées)

- À votre arrivée, le logement sera équipé d'un détecteur de fumées. Vous devez veiller à son entretien, à son bon fonctionnement et assurer le renouvellement du dispositif si nécessaire (procéder au changement des piles et à des tests réguliers, etc.).

Gaz

- La plupart des logements sont équipés de flexibles à durée indéterminée. Si c'est le cas, ne pas toucher au flexible, si une date de validité est inscrite sur le flexible alors vérifiez régulièrement la date de validité et procédez à son changement à terme. Les flexibles doivent comporter l'indication NF D 36-121 ou NF D 36-100 ou NF D 36-102 et ne pas dépasser 2 mètres.

Rappel : le stockage de gaz, de produits inflammables et l'utilisation de bouteilles de gaz est interdit, même dans une cave, dans le parking ou sur votre balcon.

UNE PANNE D'ÉLECTRICITÉ ?

- Vérifiez l'état de vos fusibles.
- Évitez les prises multiples surchargées, les cordons électriques rafistolés...

DEMANDEZ CONSEIL !

- L'entretien du tableau électrique est à la charge du locataire. Cependant, pour plus de sécurité, n'hésitez pas à nous demander conseil si vous avez des réparations à effectuer.

CHANGEZ D'AIR !

- Ne pas boucher les entrées d'air ni les bouches d'aération, sinon l'air ne circule plus dans votre logement.

● Détecteur autonome
avertisseur de fumées



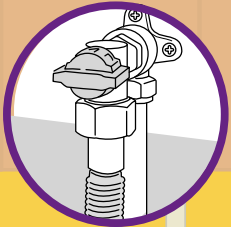
● Entretien et réparer
les placards



● Nettoyage
ventilation
● Remplacement
des organes de VMC
défectueux

● Remplacement
chaudière

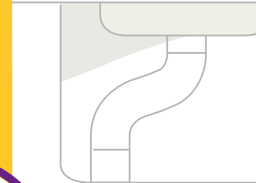
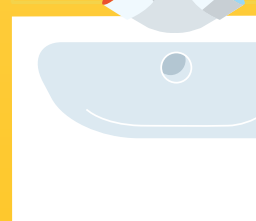
Contrat d'entretien



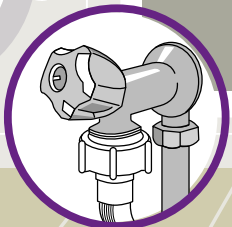
● Entretien et vérification
des flexibles de gaz

● Robinet
d'arrivée du gaz

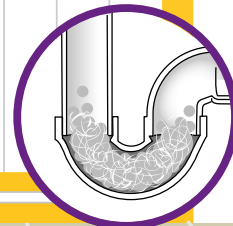
● Changements des joints



● Débouchage
des évacuations
● Joints de bonde
et de siphon
● Joints de colliers



● Robinet de machine
à laver

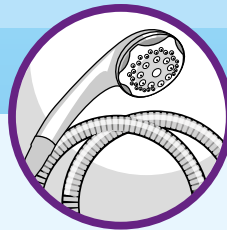


● À la charge du locataire

● À la charge du bailleur

● Détartrage
de la résistance

● Remplacement ballon
d'eau chaude



● Flexible et douche

● Rebouchage des trous



Contrat d'entretien

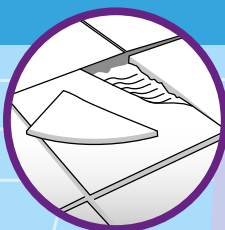
● Groupe sécurité



● Débouchage
des évacuations

● Curage
des colonnes
d'évacuation

● Abattant
toilettes



● Remplacement de la
faïence et du carrelage
endommagé

● À la charge du locataire

● À la charge du bailleur

QUI FAIT QUOI ?

Pour vos sanitaires

Éviers, lavabos, baignoires, WC

Tout ce qui concerne les menues réparations relève de l'entretien courant du logement et incombe donc au locataire.

Entretenez, débouchez et détartrez les équipements sanitaires.

Réparez ou remplacez les flexibles, grilles siphons et pommes de douche dégradés.

Remplacez les mécanismes de chasse d'eau et abattants cassés.

Le bailleur a la responsabilité de l'entretien :

- du groupe sécurité
- de la colonne d'évacuation
- du détartrage de la résistance

L'entretien de la petite robinetterie (robinet défixé ou fuyard) peut être pris en charge par le bailleur. Renseignez-vous auprès de votre gardien(ne).

ATTENTION, SANITAIRES FRAGILES

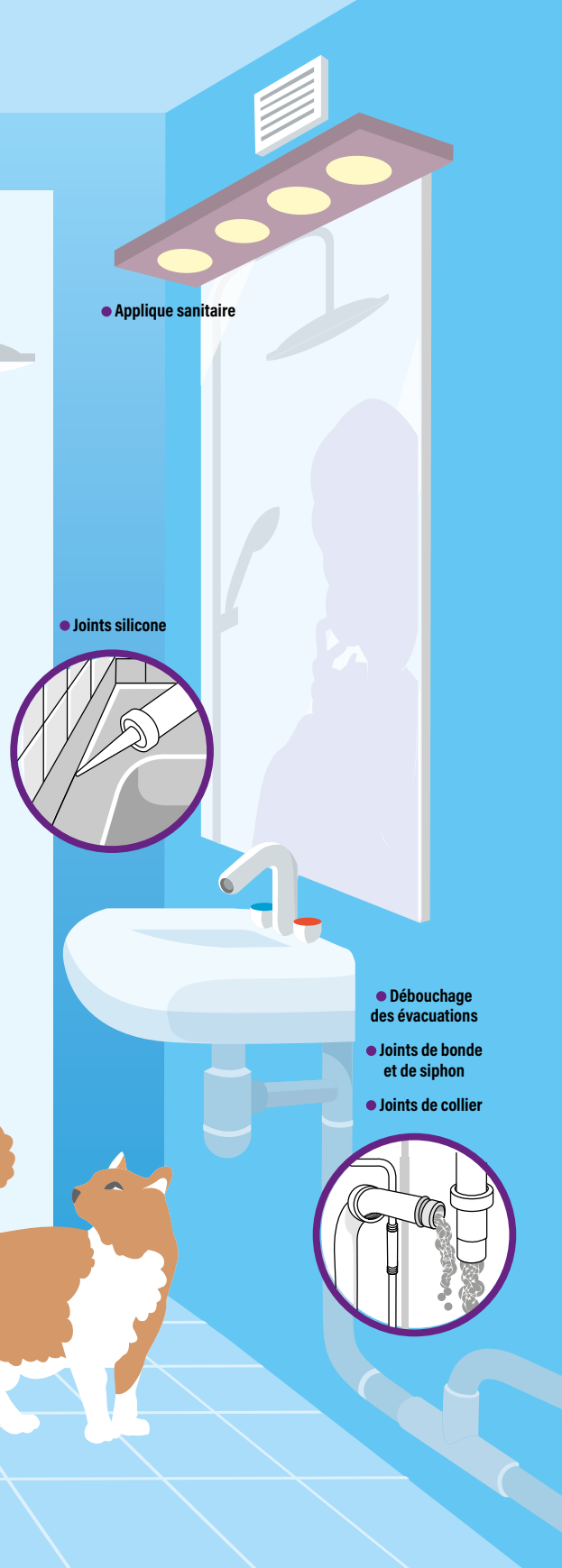
- N'utilisez pas de produits à base de soude caustique pour les entretenir : cela risque d'endommager les tuyauteries.
- Dans les WC, ne jetez aucun objet (pas même de lingettes) ni liquide acide.

VOS JOINTS SONT FATIGUÉS ?

- Pensez à refaire les joints en silicone autour du lavabo, de la douche, de la baignoire... Vous éviterez ainsi les infiltrations d'eau.

DÉMONTÉZ ET NETTOYEZ RÉGULIÈREMENT LES SIPHONS

- De l'évier, du lavabo, de la douche, de la baignoire : ils durent plus longtemps.



QUI FAIT QUOI ?

Faites attention aux menuiseries

Porte palière

- Le remplacement de la porte palière est à la charge du bailleur (hors vandalisme et effraction)
- La serrure complète peut être prise en charge par le bailleur (hors défaut d'entretien et dégradation)
- Le cylindre, les poignées, les verrous, les plaques de propreté et les joints sont à la charge du locataire

Fenêtres

Remplacez les vitres cassées ou fêlées et réparez les menuiseries endommagées. Changez les joints régulièrement.

Volets

Entretenez les volets et réparez ou remplacez les lames et les accessoires de volets abîmés.

Portes intérieures

Réparez les menuiseries endommagées (notamment en cas de pose ou dépose de serrure). Changez les joints régulièrement.

Fermetures

Entretenez, réparez ou remplacez les serrures, targettes, boutons, gonds, ferrures et poignées.

NE PERCEZ PAS LE PVC.

Si vos fenêtres sont en PVC, il ne faut surtout pas les percer car elles perdraient en étanchéité. Pour info, il existe des tringles adhésives.

MANIPULEZ VOS VOLETS AVEC SOIN :

Quand vous les ouvrez, repliez-les entièrement et pensez à les attacher surtout les jours de vent.

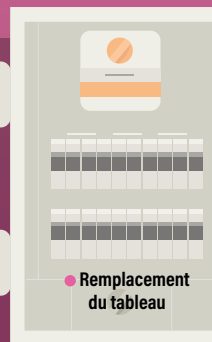
GRAISSEZ VOS PORTES, FENÊTRES ET VOLETS

En appliquant régulièrement un peu de graisse sur les gonds, charnières, serrures et verrous de sécurité.

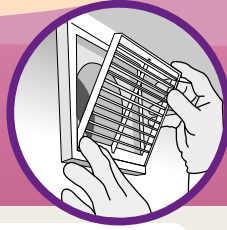
MANIPULEZ RÉGULIÈREMENT VOS FENÊTRES,

Cela évite au mécanisme de s'encrasser.

● Tableau de fusibles



● Repeindre et entretenir les murs et plafond intérieurs



● Nettoyage des entrées d'air

● Interphone

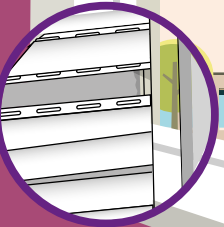
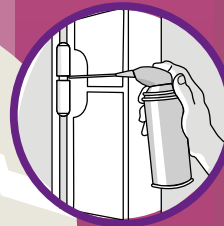
● Combiné



● Clés et badges

● Cylindre

● Serrure



● Remplacement des lames cassées

● Cadre de fenêtre

● Graissage des portes, fenêtre...

● Changement des joints

● Bas de porte et barres de seuil

● Plinthes

● À la charge du locataire

● À la charge du bailleur

QUI FAIT QUOI ?

Entretenez vos sols et vos murs

Murs et plafonds :

Entretenez les peintures et papiers peints et réparez les dégâts occasionnés (taches, trous, marques de crayons.)

Carrelage et faïence :

Entretenez et remplacez les carreaux enlevés, cassés ou abîmés.

Parquets, lins, moquettes :

Entretenez et remplacez les revêtements de sol tachés, troués, brûlés...

UN COUP DE PEINTURE C'EST FACILE !

Refaites vos peintures quand elles sont défraîchies.

ENVIE D'UN NOUVEAU PAPIER PEINT ?

Ne pas oublier de décoller l'ancien avant d'en changer.

NETTOYEZ VOS REVÊTEMENTS DE SOLS,

Avec des produits adaptés à leur nature. Si vous avez du parquet, cirez-le régulièrement.

ATTENTION AUX DÉGÂTS DES EAUX !

Pensez à vos voisins : ne lavez pas les sols ni les balcons à grande eau.

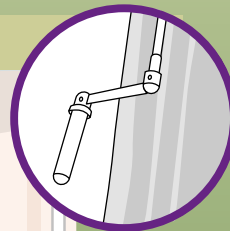
● Repeindre et entretenir les murs



● Entretien volets et stores
et remplacement vitres cassés

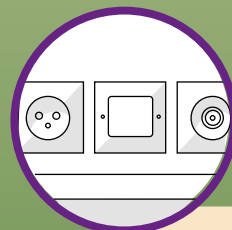


● Réparation manivelle

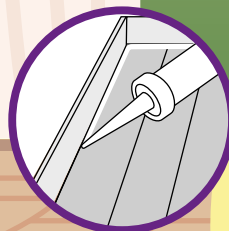


● Bâti de fenêtre

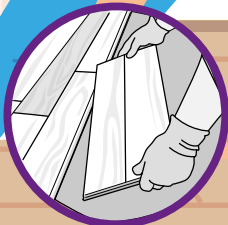
● Entretien
des prises et interrupteurs



● Changement des joints



● Remplacer les lames de parquet
endommagées



● À la charge du locataire

● À la charge du bailleur

Extérieur du logement

(pour les locataires concernés)

- Si vous disposez d'une **cave** ou d'un **box**, vous devez en assurer la surveillance et l'entretien ainsi qu'une fermeture efficace.
- Effectuer l'entretien **courant du jardin** : arrosage, taille, remplacement des arbustes ou de tous autres végétaux, tonte de la pelouse.



BON À SAVOIR !

COMMENT SE DÉCIDE LA RÉPARTITION DES INTERVENTIONS ?

Bailleur et locataires contribuent conjointement au bon entretien du logement. Le bailleur effectue les grosses réparations. Le locataire a en charge l'entretien courant comme prévu dans la loi (article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, décret 82-955 du 9 novembre 1982, décrets 87-712 et 87-713 du 26 août 1987). Ne tardez pas à effectuer les réparations qui vous incombent ! Plus vous attendez, plus elles vous coûteront cher.

CETTE RÉPARTITION EST-ELLE VALABLE DANS TOUS LES CAS ?

Les réparations et entretien à la charge du bailleur se limitent à un usage normal des lieux. En cas de **dégradations volontaires** ou de négligences, les travaux seront à la charge du locataire.

ENVIE DE CHANGEMENT ?

Vous souhaitez aménager votre logement à votre goût. Toute **transformation importante de votre logement**, telle que la pose de carrelage ou faïence, abattement de cloison, remplacement d'une baignoire par une douche (et inversement), installation d'une cuisine équipée ou intégrée, par exemple, doit préalablement donner lieu à une demande d'autorisation écrite à l'adresse de votre bailleur. Faute d'autorisation, CRÉTEIL habitat serait alors en droit de vous demander une remise en état de votre logement à vos frais, notamment lors de votre départ.

Pour toute question complémentaire, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre gardien(ne).



CRÉTEIL**habitat**

Direction de la Communication et de la Qualité
Conception, réalisation: Cithéa. - www.cithéa.com
Illustration: Jonh Loo
Édition : 2024

