

Guide des réparations locatives

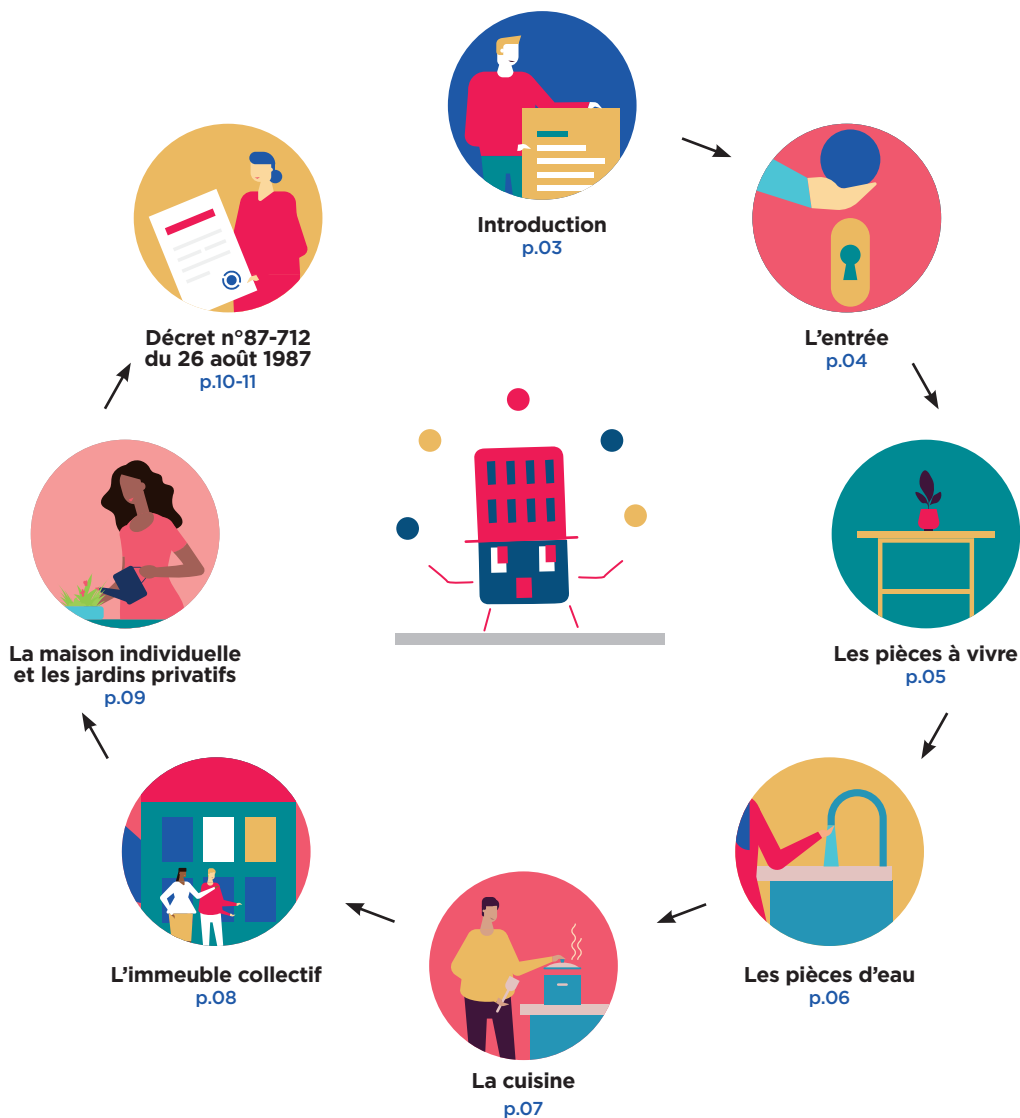
ENTRETIEN ET RÉPARATIONS
QUI FAIT QUOI ?



Segens 

Groupe ActionLogement

SOMMAIRE





Introduction

Vous êtes nombreux à nous interroger sur les responsabilités de chacun concernant l'entretien de votre logement. Repérez d'un coup d'œil dans ce guide, les principaux équipements de votre logement qu'il vous appartient d'entretenir ou de réparer, conformément à la réglementation en vigueur⁽¹⁾.

Retrouvez également les principales réparations à la charge de Seqens, en application des obligations légales⁽²⁾, ainsi que les réparations incluses dans les contrats d'entretien*.



*** Seqens a passé des contrats d'entretien avec des entreprises qui interviennent dans les parties privatives sur certaines résidences. Le coût de ces interventions, à la charge du locataire, est répercuté dans les charges.**

⁽¹⁾ Décret d'application n° 87-712 du 26 août 1987.

⁽²⁾ Article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

L'entrée



RÉPARATIONS LOCALAIRE

- ① Fusibles/coupe-circuit: remplacement
- ② Porte du tableau électrique: entretien et remplacement
- ③ Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques: remplacement
- ④ Gonds: entretien et remplacement
- ⑤ Serrures, canons: graissage, remplacement de petites pièces
- ⑥ Poignées de porte: entretien et remplacement
- ⑦ Interphone: entretien et remplacement de petites pièces (boîtier et combiné)
- ⑧ Clés et badges égarés ou détériorés

- ⑨ Douilles: remplacement
- ⑩ Placards: graissage, réparation des roulettes
- ⑪ Rails: entretien et remplacement
- ⑫ DAAF (détecteur de fumée): entretien et remplacement

RÉPARATIONS SEGENS

- ⑬ Tableau électrique: remplacement
- ⑭ Porte d'entrée: remplacement sauf dégradations ou effractions

CONTRATS D'ENTRETIEN ou réparations locataire

- ⑮ Compteur d'eau individuel: entretien

Les pièces à vivre



RÉPARATIONS LOCATAIRE

- ① Vitres et mastic: remplacement
- ② Crémones: graissage
- ③ Sangles, manivelles et boîtiers: remplacement
- ④ Revêtements de sol: entretien et remise en état
- ⑤ Papiers peints: maintien en état de propreté et menus raccords
- ⑥ Grilles d'entrée d'air: nettoyage
- ⑦ Joints: remplacement
- ⑧ Plinthes: remplacement et réparation

RÉPARATIONS SEGENS

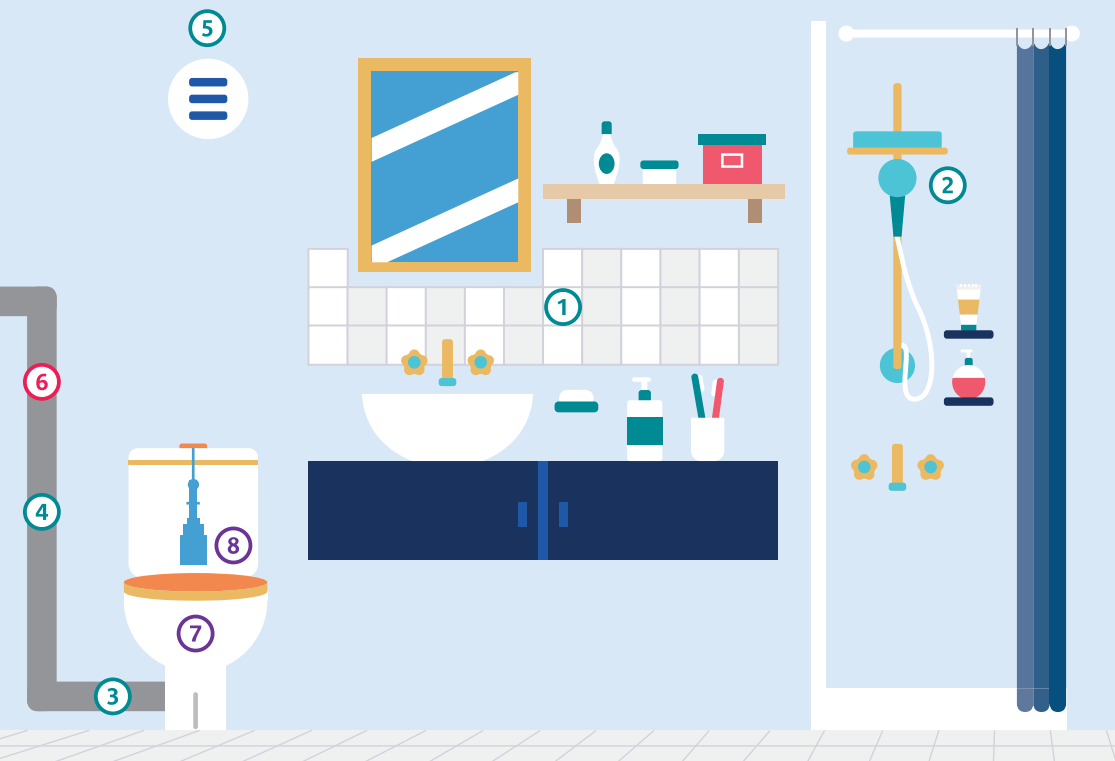
- ⑨ Mécanisme de volets roulants: remplacement sauf dégradations
- ⑩ Fenêtres et encadrements: remplacement sauf dégradations
- ⑪ Convecteurs électriques: remplacement sauf dégradations

CONTRATS D'ENTRETIEN ou réparations locataire

- ⑫ Prise TV: pose et remplacement
- ⑬ Thermostat d'ambiance: entretien



Les pièces d'eau



RÉPARATIONS LOCALAIRE

- ① Faïence : menues réparations
- ② Douchette et flexible de douche : remplacement
- ③ Évacuations : débouchage jusqu'à la colonne
- ④ Raccordement WC à la colonne : entretien
- ⑤ VMC : nettoyage de la ventilation

RÉPARATIONS SEGENS

- ⑥ Colonne d'eaux usées et eaux vannes : réparation

CONTRATS D'ENTRETIEN ou réparations locataire

- ⑦ Joints d'étanchéité sanitaire : remplacement
- ⑧ Mécanisme WC : entretien et remplacement



La cuisine



RÉPARATIONS LOCATAIRE

- ① Flexible de gaz : vérification date de validité et remplacement
- ② Bonde et siphon : débouchage
- ③ Peinture murs et plafonds : maintien en état de propreté

RÉPARATIONS SEGENS

- ④ Arrivée de gaz : remplacement
- ⑤ Ballon électrique : remplacement
- ⑥ Chaudière murale : remplacement
- ⑦ Canalisation d'alimentation en eau : entretien et réparation

CONTRATS D'ENTRETIEN ou réparations locataire

- ⑧ Ballon électrique : entretien et détartrage
- ⑨ Groupe sécurité : entretien
- ⑩ Chaudière murale : entretien et détartrage



L'immeuble collectif



RÉPARATIONS LOCATAIRE

- ① **Box**: entretien poignée, chaînette, ressort
- ② **Volets**: remplacement de lames et graissage des gonds
- ③ **Cave**: entretien de la porte
- ④ **Balcon**: débouchage de l'évacuation
- ⑤ **Stop park**: menues réparations
- ⑥ **Portillons et serrures de boîtes aux lettres**: entretien et remplacement

RÉPARATIONS SEGENS

- ⑦ **Parties communes**: réfection
- ⑧ **Porte palière**: remplacement sauf dégradations
- ⑨ **Arbres**: élagage

- ⑩ **Ravalement**: entretien et reprises
- ⑪ **Batterie de boîtes aux lettres**: remplacement
- ⑫ **Canalisation**: réparation

CONTRATS D'ENTRETIEN ou réparations locataire

- ⑬ **Parties communes**: entretien
- ⑭ **Haies et arbustes**: taille
- ⑮ **Pelouse**: tonte
- ⑯ **Compteur d'eau**: entretien

La maison individuelle et le jardin privatif



RÉPARATIONS LOCATAIRE

- ① Cheminée: ramonage
- ② Auvent: nettoyage
- ③ Descentes d'eaux pluviales: débouchage
- ④ Haies et arbustes: taille
- ⑤ Arbres: élagage
- ⑥ Terrasse: entretien
- ⑦ Pelouse: entretien
- ⑧ Portillon: réparation
- ⑨ Grillage: réparation

RÉPARATIONS SEGENS

- ⑩ Toiture: entretien et réparation

CONTRATS D'ENTRETIEN ou réparations locataire

- ⑪ Gouttières, chéneaux: nettoyage



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

Article 1

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.

Article 2

Le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

Liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives.

1 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 gouttière: dégorgeement des conduits.

2 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.

3 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 rendus 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.

4 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.

5 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.

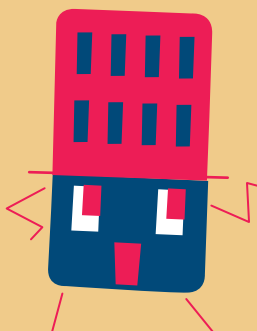
6 Autres équipements mentionnés au contrat de location

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.



**Retrouvez-nous
sur notre site**
www.seqens.fr



© Direction de la communication Seqens - Date de parution : Octobre 2019 - Conception & réalisation CIM&YA

Seqens 

Groupe ActionLogement

www.seqens.fr

 [@SEQENSOFFICIEL](https://twitter.com/SEQENSOFFICIEL)  [Seqens](https://www.linkedin.com/company/seqens)