

# Votre habitat

Qui répare, qui entretient ?



**Guide illustré**  
des réparations locatives

Commission nationale de concertation



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

### Locataire

- 1 Tableau électrique**  
remplacement coupe circuits et fusibles
- 2 Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques**  
entretien et remplacement si détériorés
- 3 Douilles, ampoules**  
entretien et remplacement
- 4 Interphone**  
en cas de détérioration, remplacement boîtier et combiné
- 5 Portes**
  - graissage des gonds, paumelles et charnières
  - poignée : entretien, remplacement
- 6 Serrures, canons**  
graissage et remplacement de petites pièces
- 7 Clés et badges**  
remplacement
- 8 Sol**  
entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette
- 9 Plafond - murs**
  - maintien en état de propreté
  - menus raccords de peinture, tapisseries
  - rebouchage des trous



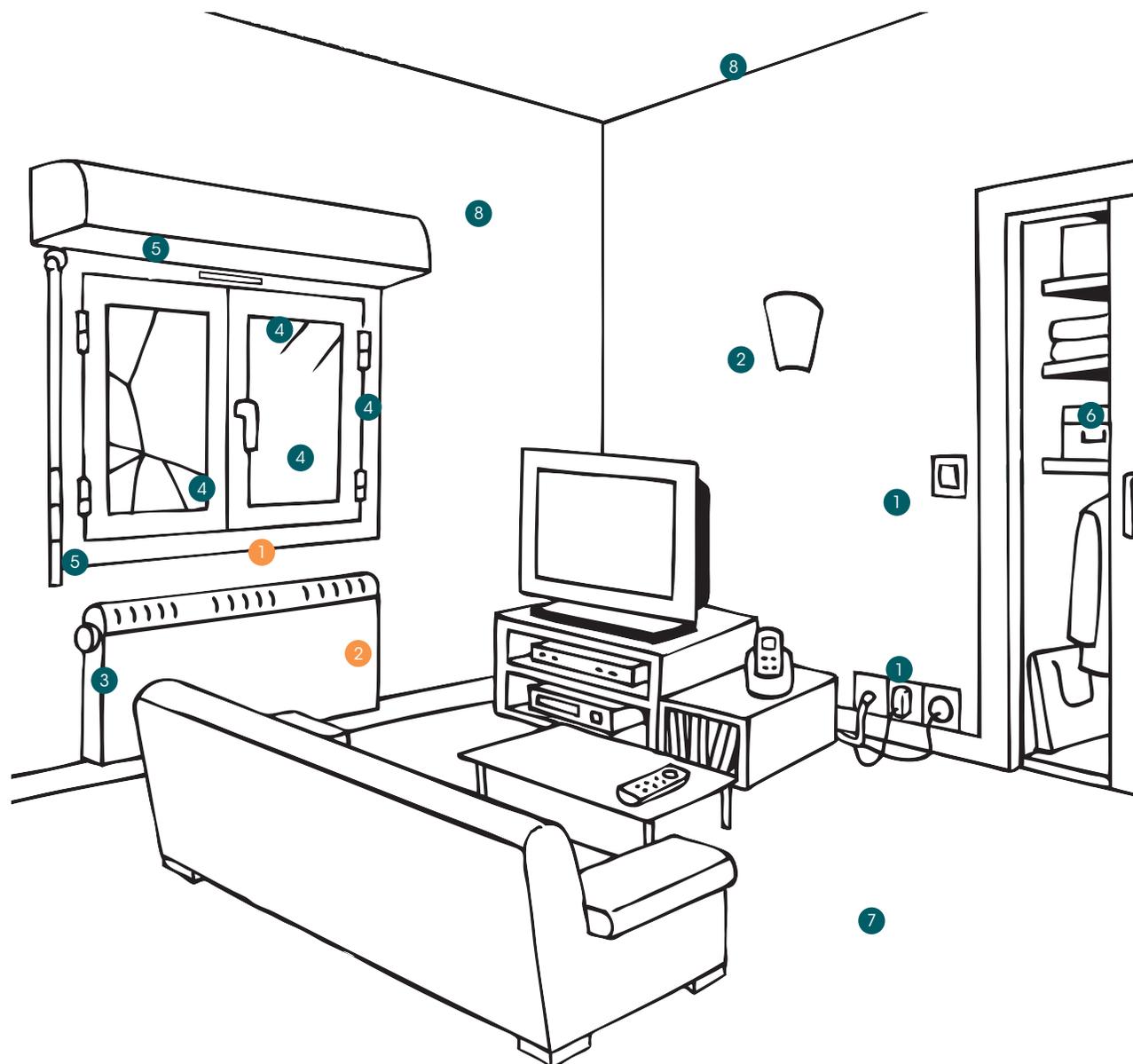
- 10 Détecteur de fumée**  
Entretien et remplacement (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles...)
- 11 Placards**
  - remplacement des tablettes et tasseaux
  - remplacement des boutons et poignées
  - graissage
- 12 Compteur d'eau individuel**  
entretien
- 13 Radiateurs**  
entretien

### Propriétaire

- 1 Tableau électrique**  
remplacement
- 2 Porte d'entrée**  
remplacement, sauf en cas de dégradations

### Locataire

- 1 **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV**  
entretien et remplacement si détériorés
- 2 **Douilles, ampoules**  
entretien et remplacement
- 3 **Radiateurs**  
• entretien
- 4 **Fenêtres**  
• entretien poignée  
• graissage gonds, paumelles et charnières  
• grille d'entrée d'air : nettoyage  
• remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 5 **Volets et stores**  
• graissage et entretien courant  
• entretien du mécanisme de commande
- 6 **Placards**  
• remplacement des tablettes et tasseaux  
• remplacement des boutons et poignées  
• graissage
- 7 **Sol**  
• entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette



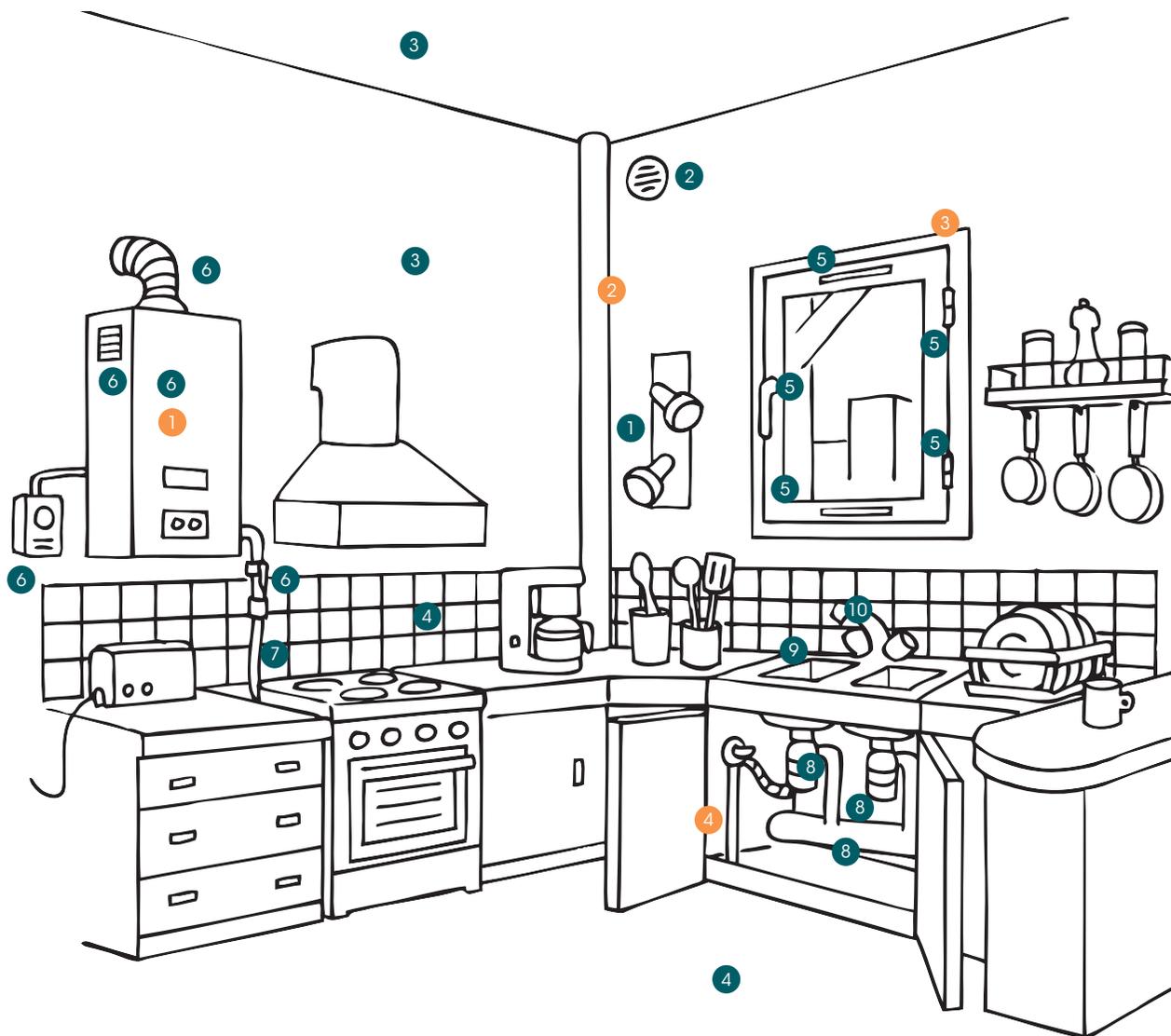
- 8 **Plafond - murs**  
• maintien en état de propreté  
• menus raccords de peinture et tapisseries  
• rebouchage de trous

### Propriétaire

- 1 **Fenêtres**  
remplacement
- 2 **Radiateurs**  
remplacement

### Locataire

- 1 **Douilles, ampoules**  
entretien et remplacement
- 2 **Grilles de ventilation et VMC**
  - nettoyage
  - interdiction de boucher
- 3 **Plafond - murs**
  - menus raccords de peinture, tapisseries
  - rebouchage de trous
- 4 **Sol et faïence**
  - entretien et pose de raccords
  - parquet, dalles, linoléum, moquette
- 5 **Fenêtres**
  - entretien poignée
  - graissage gonds, paumelles et charnières
  - grille d'entrée d'air : nettoyage
  - remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 6 **Chaudière**
  - nettoyage grille
  - remplacement tétine gaz
  - thermostat d'ambiance
  - ramonage conduit
  - entretien annuel par un professionnel
- 7 **Gaz**
  - remplacement flexible
  - entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération



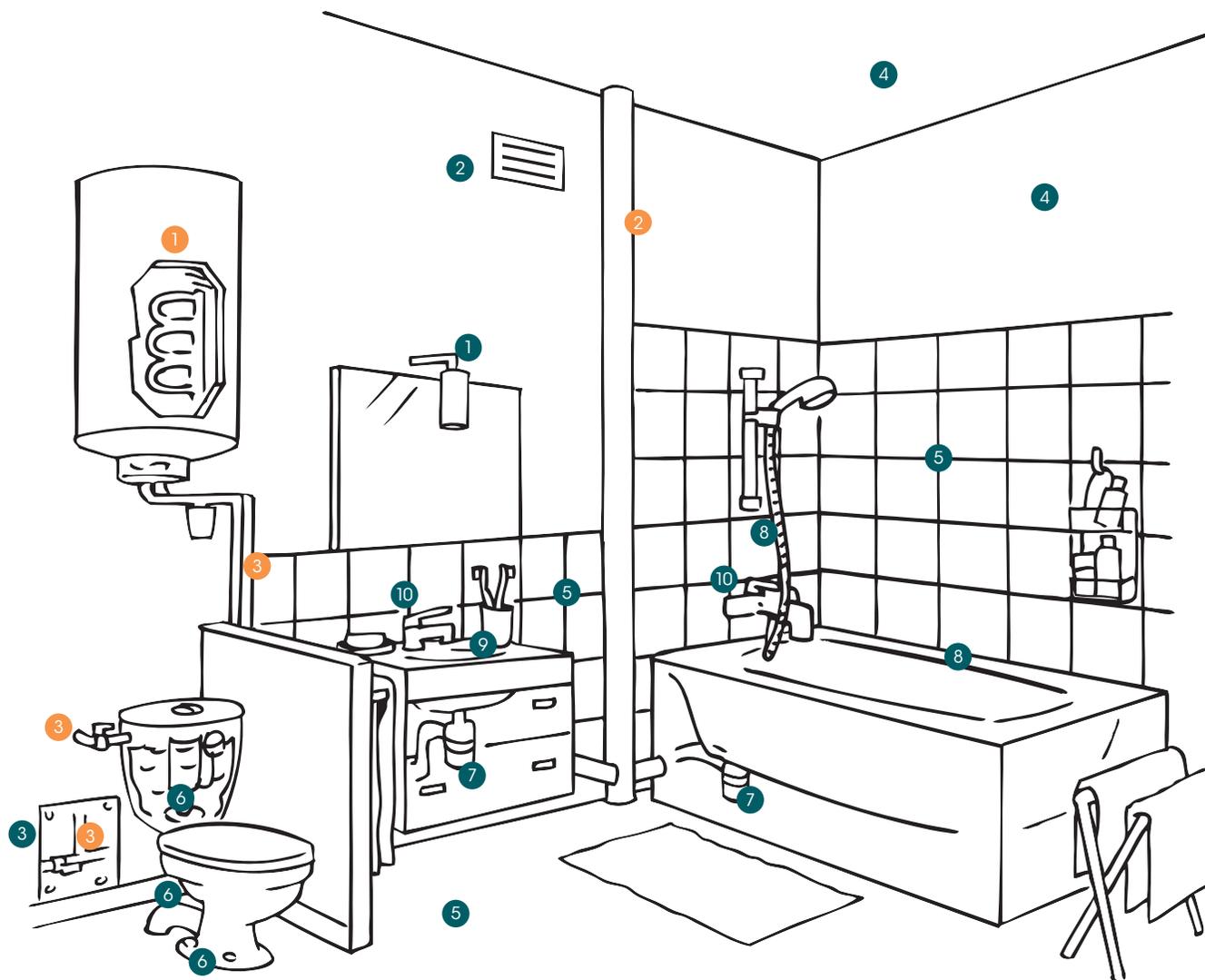
- 8 **Évacuation/arrivée d'eau**
  - débouchage évacuations sous évier
  - entretien et débouchage siphons
  - remplacement joints et colliers
- 9 **Évier**
  - remplacement joints silicone
  - nettoyage dépôts de calcaire
- 10 **Robinetterie**  
remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

### Propriétaire

- 1 **Chaudière**  
remplacement
- 2 **Colonne d'eau usée**  
remplacement
- 3 **Fenêtres**  
remplacement
- 4 **Conduit d'alimentation d'eau**  
remplacement

### Locataire

- 1 **Appliques, douilles et ampoules**  
réparation et remplacement
- 2 **Grilles de ventilation et VMC**
  - nettoyage
  - débouchage
- 3 **Porte de la gaine technique**
  - nettoyage
- 4 **Plafond - murs**
  - menus raccords de peinture, tapisseries
  - rebouchage de trous
- 5 **Sol et faïence**  
entretien et pose de raccords  
parquet, dalles, linoléum,  
moquette
- 6 **WC**
  - remplacement joints pipe,  
joints et colliers
  - remplacement fixations sol
  - débouchage évacuations
- 7 **Évacuations d'eau**
  - débouchage siphons, évacua-  
tions baignoire, douche et  
lavabo jusqu'à la colonne
  - remplacement joints et colliers
- 8 **Douche et baignoire**
  - remplacement tuyaux flexible
  - remplacement joints silicone



- 9 **Lavabo**
  - remplacement joints silicone
  - nettoyages dépôts calcaire
- 10 **Robinetterie**  
remplacement de joints,  
clapets et presse-étoupe

### Propriétaire

- 1 **Ballon électrique**
  - remplacement
  - détartrage
- 2 **Colonne d'eau usée**  
remplacement
- 3 **Conduit d'alimentation d'eau**  
remplacement

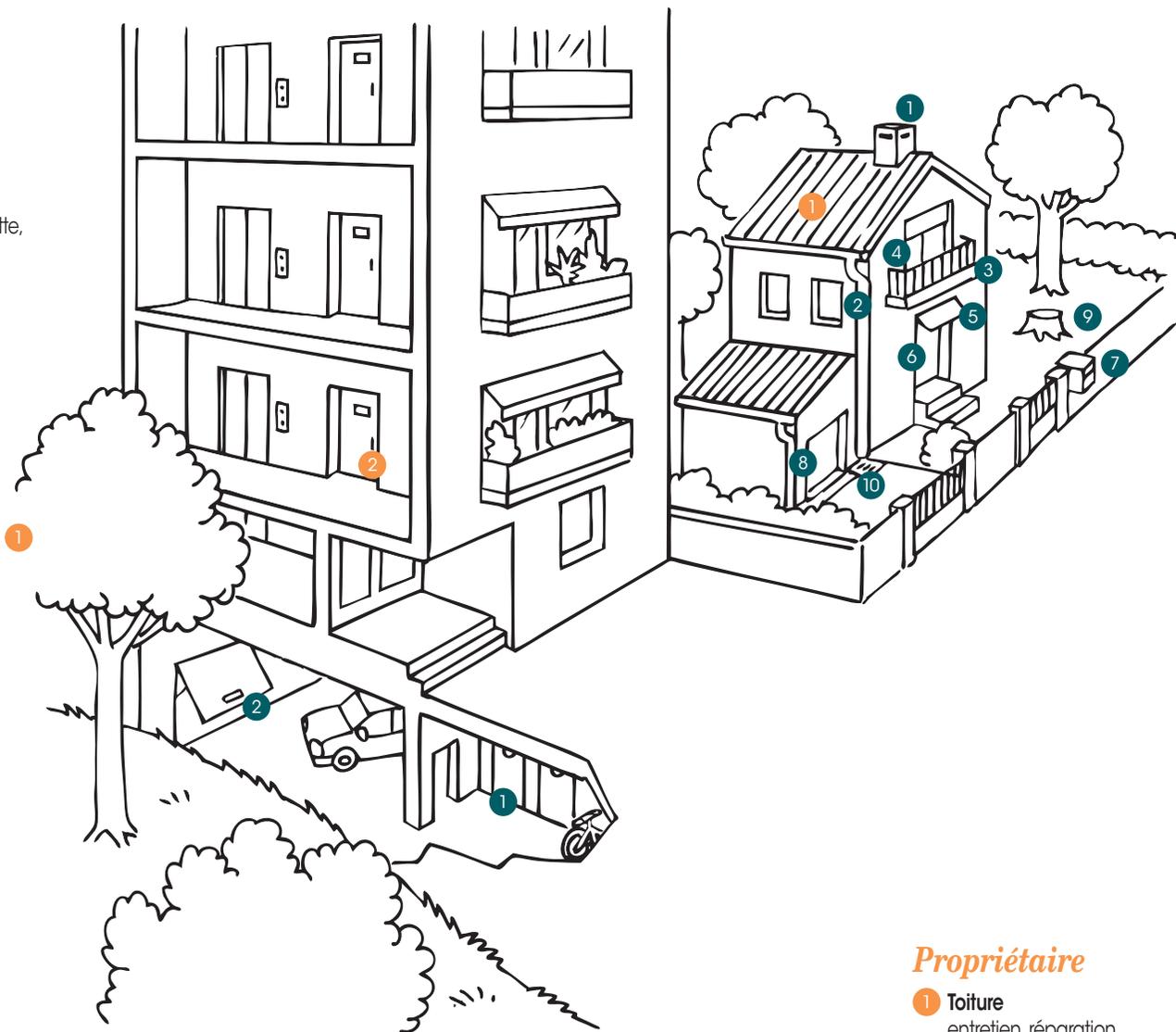
### Immeuble collectif

#### Locataire

- 1 **Cave**  
entretien de la porte
- 2 **Box**  
entretien poignée, chaînette, ressorts

#### Propriétaire

- 1 **Arbres**  
élagage
- 2 **Porte palière**  
remplacement  
sauf dégradations



### Maison individuelle

#### Locataire

- 1 **Cheminée**  
ramonage
- 2 **Gouttières, chéneaux**  
**descentes eaux pluviales**  
• débouchage, nettoyage et entretien de  
la grille d'évacuation des eaux pluviales
- 3 **Balcon**  
débouchage évacuation
- 4 **Volets et grilles**  
• entretien et remplacement lames  
• graissage gonds, paumelles et charnières
- 5 **Auvent**  
entretien, nettoyage
- 6 **Porte d'entrée**  
• graissage gonds, paumelles et charnières  
• poignée : entretien, remplacement  
• serrures, canons : graissage et  
remplacement petites pièces  
• clés et badges : remplacement
- 7 **Boîte aux lettres**  
• entretien portillons  
• remplacement serrures et gonds  
• remplacement clés
- 8 **Porte garage**  
• entretien peinture  
• remplacement poignée,  
chaînette, ressorts...
- 9 **Fosse septique**  
vidange, entretien
- 10 **Compteurs d'eau**  
• entretien  
• protection contre le gel

#### Propriétaire

- 1 **Toiture**  
entretien, réparation

### Façade

#### Locataire

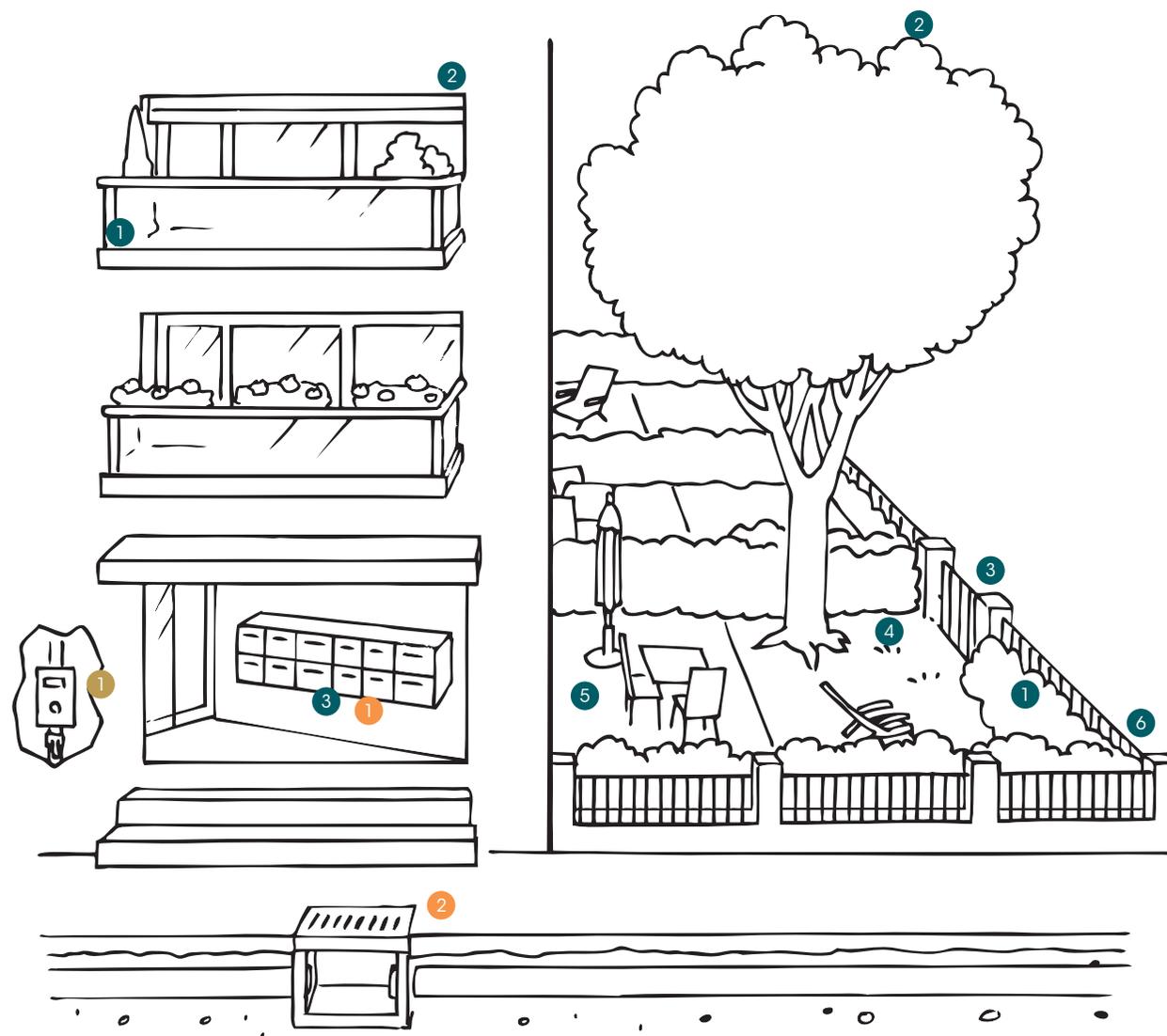
- Balcon**  
débouchage évacuation
- Volets et grilles**
  - entretien
  - remplacement lames
  - graissage des gonds, paumelles et charnières
- Boîte aux lettres**
  - entretien portillons
  - remplacement serrures et gonds
  - remplacement clés

#### Propriétaire

- Batterie de boîtes aux lettres**  
remplacement
- Canalisations**  
réparations

#### Contrat d'entretien (si pas de contrat : locataire)

- Compteurs d'eau et fluides**  
entretien



### Jardin privatif

#### Locataire

- Haies, arbustes**  
entretien, taille et remplacement
- Arbres**  
taille, élagage et échenillage
- Portillon**  
réparation
- Pelouse**  
entretien, tonte
- Terrasse**  
entretien, démoussage
- Grille**
  - nettoyage et graissage
  - remplacement, notamment boulons, clavettes, targettes

## 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

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 1 bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

### 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.

### ANNEXES

#### Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

#### Article Annexe

##### 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'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-étoupe 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-circuit 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

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE

Le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR

Le garde des Sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON

#### Contrats d'entretien

- Afin de vous aider dans l'obligation d'entretien, votre bailleur peut conclure certains contrats d'entretien avec des entreprises dont le coût est répercuté sur vos charges.
- Ces contrats garantissent un entretien régulier et le dépannage des matériels concernés.

**Détecteurs de fumée :** articles R129-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

**Chaudière :** Article R 441-4-1 et suivants du code de l'environnement.

#### Questions sur les réparations locatives ?

S'adresser aux :

- associations de locataires ;
- ADIL ;
- bailleurs.

Le logement doit être loué décent et en bon état d'usage et de réparation. Les équipements mentionnés au bail doivent être en bon état.

Le **propriétaire** doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure (cf. art. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le **locataire** doit effectuer les menues réparations et les réparations d'entretien courant et participer aux charges (cf. art. 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le présent guide a été élaboré par la Commission Nationale de Concertation (loi du 23.12.1986 : art 41) qui regroupe notamment les représentants des organisations représentatives du secteur locatif au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Il vise à illustrer les éléments les plus fréquemment détériorés, il n'a pas vocation à dresser une liste exhaustive des réparations locatives.

## Ministère de la Cohésion des territoires

Direction générale de l'Aménagement,  
du Logement et de la Nature  
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme  
et des Paysages  
Tour Sequoia  
92055 La Défense cedex

[www.cohesion-territoires.gouv.fr](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr)

