



Guide des réparations locatives

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS
DANS VOTRE LOGEMENT

TERRITOIRE
Habitat

Bien plus qu'un logement



En tant que locataire, entretenir ou réparer votre logement sont des obligations qui figurent dans votre contrat de location, mais qui servent également à préserver votre cadre de vie. Ce guide vous aide à repérer d'un coup d'œil les principaux équipements de votre logement qu'il vous appartient d'entretenir ou de réparer conformément au décret d'application n°87-712 du 26 août 1987 que vous trouverez en pages 12 & 13.

Toute demande d'intervention technique fera l'objet d'une visite à domicile de Territoire Habitat pour vérifier son caractère récupérable ou non.

Nous avons également indiqué les principales réparations à la charge de votre bailleur, visant au maintien en état et à l'entretien de certains équipements de votre logement, en application de l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Dispositif spécifique pour le public senior et/ou en perte d'autonomie

Si le locataire remplit les deux critères ci-dessous et en fait la demande, Territoire Habitat peut prendre en charge la commande de travaux avec récupération du montant de la facture sur l'avis d'échéance :

- **Critère n°1 :** l'âge > 70 ans ou plus OU dès 60 ans si reconnu en perte d'autonomie (GIR 1 à 4 ou invalidité de 80 %)
- **Critère n°2 :** être à jour de ses obligations locatives

Sommaire

Rappel des situations fréquentes	4	Immeuble collectif, maison individuelle et jardins privatifs	10
Centre Relations Clients.....	5	La façade	10
L'entrée	6	Décret n°87-712 du 26 août 1987	12
Les pièces à vivre	7	Service d'astreinte	14
Les pièces d'eau.....	9		
La cuisine	9		

Repérez facilement qui prend en charge les dépenses !



**RÉPARATIONS
À LA CHARGE
DU LOCATAIRE**



**RÉPARATIONS
À LA CHARGE
DU PROPRIÉTAIRE**



**RÉPARATIONS
DANS LE CADRE
DU CONTRAT
D'ENTRETIEN**

ZOOM SUR LES CONTRATS D'ENTRETIEN

Pour vous accompagner dans vos obligations d'entretien, votre bailleur peut avoir des contrats avec des entreprises qui interviennent dans les parties privatives de certaines résidences. Le coût de ces interventions est répercuté dans les charges sur les avis d'échéance. **Pour toutes questions relatives à ces contrats, n'hésitez pas à interroger** votre gestionnaire de vie locative qui est votre interlocuteur privilégié.

Rappel des situations fréquentes

Sont à la charge des locataires :



Les **dégradations** : toutes dégradations, mauvaises utilisations du fait du locataire



Le **remplacement des piles** (thermostat, détecteur de fumée, ...)



Les **télécommandes, clefs et badges** perdus ou cassés



Le **remplacement du flexible de gaz**



L'**entretien et le renouvellement éventuel du détecteur de fumée**



Pour les conduits de fumées, le **ramonage** doit être effectué au minimum 1 fois par an



Le **nettoyage des moisissures** si un défaut d'entretien ou d'aération est constaté



Dans le but de garantir la bonne exécution des travaux, LE LOCATAIRE DOIT ASSURER L'ACCÈS À SON LOGEMENT (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs - Article 7).



Centre Relations Clients

**Pour toutes
vos sollicitations
hors astreinte (voir p. 14),
votre Centre
Relations Clients
est à votre écoute.**

Une équipe spécialisée pour répondre à vos demandes.

NUMÉRO UNIQUE
03 84 36 70 00

Du lundi au vendredi
8h30 à 12h et de 13h30 à 17h



Nous vous rappelons que **pour toute situation d'urgence (gaz, incendie, inondation...).**

Vous devez contacter le service des secours :



Pompiers
18
(112 depuis un portable)



Police
17



Urgence gaz
0 800 473 333

L'entrée



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- ① **Tableau électrique**, remplacement coupe-circuits et fusibles
- ② **Portes**, entretien, graissage
- ④ **Poignées de porte**, entretien et remplacement
- ⑤ **Serrures et cylindres**, graissage et remplacement de petites pièces
- ⑦ **Sonnette**, carillon, entretien et réparation
- ⑧ **Clés et badges**, remplacement
- ⑨ **Douilles et ampoules**, entretien (nettoyage) et remplacement
- ⑩ **Placards**, graissage, réparation des roulettes, mise en jeux des portes, remplacement des tablettes, tasseaux, boutons et poignées
- ⑪ **DéTECTEURS DE FUMÉE**, entretien (vérification du fonctionnement, dé poussiérage et remplacement des piles) et remplacement
- ⑫ **PLAFONDS ET MURS**, maintien en état de propreté entretien et réfection des embellissements
- ⑬ **INTERRUPTEURS, PRISES ET PRISES TÉLÉPHONIQUES**, remplacement si détériorés, entretien (nettoyage)
- ⑭ **SOL**, entretien et remplacement



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

- ① **Tableau électrique**, remplacement
- ③ **Porte d'entrée**, remplacement sauf en cas de dégradation ou d'effraction
- ⑤ **Serrure 3 points**, remplacement
- ⑥ **Boîtier et combiné d'interphone**, remplacement

La pièce à vivre



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- 1 Plinthes, réparation et remplacement
- 2 Vitrage/Mastic, remplacement
- 3 Crémones et poignées, graissage
- 4 Appareillage électrique (interrupteurs, prises électriques, prises TV et téléphone), réparation et remplacement
- 5 Volets et stores (fenêtres de toit), graissage et entretien courant, entretien mécanisme de commande
- 6 Manivelles, lames, enrouleurs, sangles remplacement, entretien
- 7 Revêtement mural, plafonds et murs, maintien en état de propreté, entretien et réfection des embellissements
- 8 Sol, entretien et remplacement
- 9 Thermostat d'ambiance, entretien (piles) et nettoyage
- 10 Fenêtres, entretien, poignée, graissage gonds
- 12 Joints, entretien
- 13 Grille de ventilation, interdiction de boucher
- 14 Convecteurs et radiateurs, entretien (nettoyage régulier)
- 15 Douilles et ampoules, entretien (nettoyage) et remplacement



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

- 5 Mécanisme de volet roulant et store, remplacement sauf dégradation (axe, treuil, volet complet)
- 11 Fenêtres et encadrements, remplacement sauf dégradation
- 14 Convecteurs électriques et radiateurs, remplacement



RÉPARATIONS DANS LE CADRE DU CONTRAT D'ENTRETIEN

- 9 Thermostat d'ambiance, remplacement

Les pièces d'eau



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- 2 Évacuations d'eau, débouchage de toutes les évacuations jusqu'à la colonne (WC, baignoire, lavabo...)
- 5 Ventilation, nettoyage des bouches
- 9 Plafonds, murs et faïence, maintien en état de propreté et réfection des embellissements
- 10 Sol, carrelage, entretien et remplacement
- 11 Siphons, débouchage de chaque élément (baignoire, lavabo...)



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

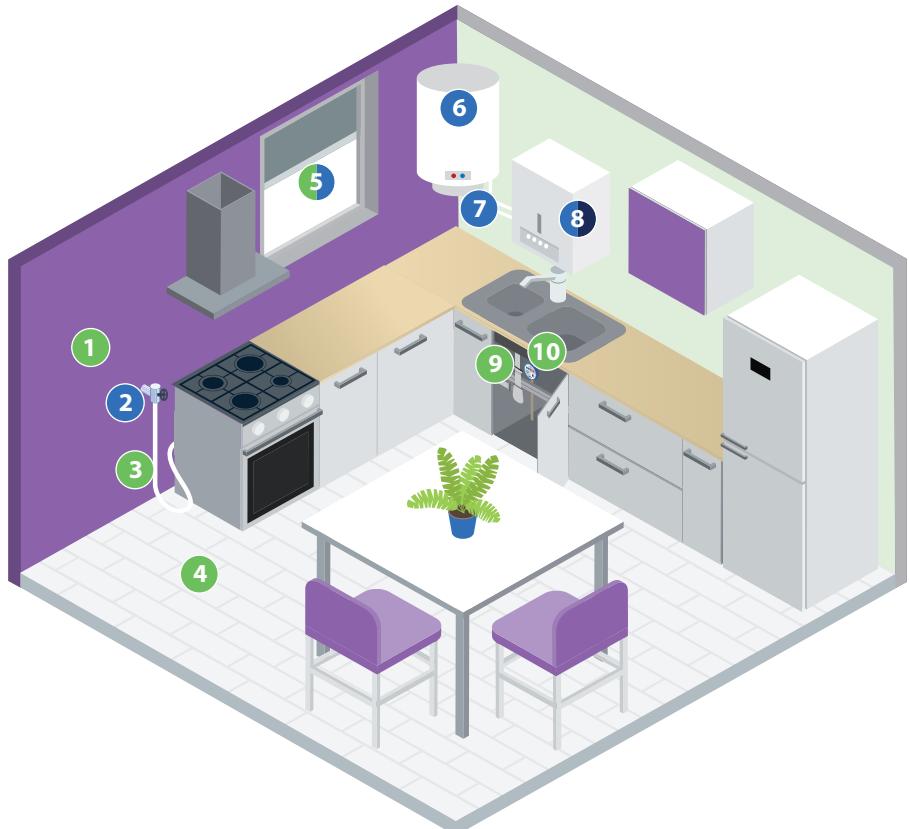
- 1 Colonne d'eaux usées et eaux vannes, réparation



RÉPARATIONS DANS LE CADRE DU CONTRAT D'ENTRETIEN

- 3 Mécanisme WC, entretien et remplacement
- 4 Joints d'étanchéité sanitaire, remplacement
- 6 Robinetterie, remplacement et entretien
- 8 Douchette et flexible de douche, remplacement

La cuisine



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- 1** Plafonds, murs et faïence, maintien en état de propreté et réfection des embellissements
- 3** Flexible de gaz, vérification date de validité et remplacement
- 4** Sol, carrelage, entretien et remplacement
- 5** Fenêtres, entretien, poignée, graissage gonds
- 9** Siphons, débouchage de chaque élément (évier...)
- 10** Compteurs eau individuels, entretien (nettoyage)



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

- 2** Arrivée de gaz, remplacement
- 5** Fenêtres, remplacement sauf dégradations
- 6** Cumulus, remplacement
- 7** Groupe sécurité, remplacement
- 8** Chaudière murale, remplacement



RÉPARATIONS DANS LE CADRE DU CONTRAT D'ENTRETIEN

- 8** Chaudière murale, entretien et dépannage



Immeuble collectif



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- 1 Porte de garage individuelle et box, entretien poignée, chaînette, ressort, ajustement, fixation et cylindre
- 3 Volets, remplacement de lames et graissage des gonds
- 4 Balcon, entretien et débouchage de l'évacuation
- 5 Cave, entretien de la porte et remplacement cylindre
- 18 Arceaux, graissage et réparation



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

- 2 Portes palières, remplacement sauf dégradation
- 6 Canalisation, réparation
- 16 Arbre, élagage



RÉPARATIONS DANS LE CADRE DU CONTRAT D'ENTRETIEN

- 17 Pelouse, tonte
- 20 Haies, arbustes et massifs, taille

Maison individuelle



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- 13 Cheminée, ramonage (conduit, y compris chaudière et gaz)
- 14 Auvent, nettoyage et entretien

- 15 Descente d'eaux pluviales chéneaux et gouttières, débouchage, nettoyage et dégorgement des conduits

Jardins privatifs



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- 9 Haies, arbustes et massifs, entretien et taille
- 10 Pelouse, entretien et tonte
- 11 Terrasse (pavés ou dalles) et nivellement, entretien

- 12 Arbre, élagage
- 19 Portillon, réparation
- 21 Grillage, réparation

Facade



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- 8 Portillon et serrure de boîtes aux lettres, entretien et remplacement



RÉPARATIONS À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

- 7 Batterie de boîtes aux lettres, remplacement sauf dégradation

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 aux dites 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 de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

① 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) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières

- Dégorgement 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 rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol

- Encaustique 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

Service d'astreinte

En dehors de votre interlocuteur habituel et des Unités Territoriales proches de votre lieu de vie, Territoire Habitat met à votre disposition un service d'astreinte, dédié aux urgences techniques de votre logement.

Ce numéro unique est ouvert tous les jours de la semaine de 12h à 13h30 et de 17h à 8h30 le lendemain. Les week-ends et jours fériés en horaires continus.



UN NUMÉRO UNIQUE
pour répondre à vos urgences
03 84 36 70 01

Dans quel cadre contacter le service d'astreinte ?

Vous pourrez utiliser ce numéro pour **les dysfonctionnements techniques** qui mettent en péril votre sécurité et/ou vos biens :

- Dégât des eaux (inondation, coupure...)
- Grosse fuite de gaz, plomberie
- Dysfonctionnement d'un équipement d'utilité commune (panne électrique, panne d'ascenseur)

Votre demande est ensuite prise en charge, en fonction du degré d'urgence, par un technicien ou une entreprise extérieure mandatés par Territoire Habitat.

La fonctionnalité photo du service !

Vous ne parvenez pas à décrire votre problème/dysfonctionnement ?

Territoire Habitat répond à votre besoin en mettant en place une fonctionnalité photo.

C'est très simple : lors de l'appel téléphonique avec votre smartphone, le service d'astreinte vous envoie un lien par sms vous permettant de prendre en photo le dégât. **Le service d'astreinte reçoit instantanément votre photo afin de prendre en compte votre demande au plus vite.**

NOTES

Unité Territoriale Nord

23, avenue des Frères Lumière à Belfort
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30

Unité Territoriale Est

24 bis, rue Gaston Defferre à Belfort
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30

Unité Territoriale Ouest

2, place Robert Schuman à Belfort
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30

TERADELIS.COM



**90 TERRITOIRE
Habitat**

Bien plus qu'un logement

44 bis, rue Parant • CS 40189 • 90004 Belfort Cedex • Tél. 03 84 36 70 00
www.th90.fr

**quali[®]
hlm**
La qualité de service
en actions et en preuves