

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

DECRET N° 87-712 DU 26 AOUT 1987

DEFINITION DE LA NOTION "ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES"

(Extraits du Décret du 26 Août 1987)

Art. 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 privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

I - PARTIES EXTERIEURES 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 autres végétaux.

C - DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, CHENEAUX ET GOUTTIERES :

- Dégorgement des conduits.

II - OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES

A - SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENETRES :

- Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment des boulons, clavettes et targettes.

B - VITRAGES :

- Réfection des mastics ;
- Remplacement des vitres détériorées.

C - DISPOSITIF D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :

- Graissage ;
- Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelques lames.

D - SERRURES ET VERROUS DE SECURITE :

- Graissage ;
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

E - GRILLES :

- Nettoyage et graissage ;
- Remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

III - PARTIES INTERIEURES

A - PLAFONDS, MURS INTERIEURS ET CLOISONS :

- Maintien en état de propreté ;
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements 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 REVETEMENTS DE SOLS :

- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccord de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de tâches ou 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 raccord et remplacement de pointes de menuiseries.

IV - INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

A - CANALISATIONS D'EAU :

- Dégorgement ;
- Remplacement notamment de joints et colliers.

B - CANALISATIONS DE GAZ :

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordements ;

C - FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISANCE :

- Vidanges.

D - CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints et 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 des douches.

V - EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE

- 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 EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION

A - ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS 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 REPARATIONS nécessitées par la dépose de bourrelets ;

C - GRAISSAGE ET REMPLACEMENTS des joints des vidoirs ;

D - RAMONAGE des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Les dispositions de la loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986 étant d'ordre public, la présente liste s'impose aux bailleurs et locataires pour la détermination des réparations locatives.

Elle sera annexée aux contrats de location remis à chacune des parties, quel que soit le régime juridique de ce contrat.