

Guide pratique

Bailleur/locataire **Qui fait quoi ?**



Entretien ^{et} réparation
de votre logement



RATP
HABITAT

Ce guide pratique est le vôtre ➡

Vous y trouverez des repères utiles pour l'entretien de votre logement. Outil de référence pour tout ce qui concerne les réparations et l'entretien courant de votre habitat, il traduit en termes clairs le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (cf. l'intégralité du décret en dernière page de ce livret). Ce décret dresse une liste non limitative des réparations qui sont à votre charge.

> Partie 1

QUI RÉPARE ? QUI ENTRETIENT ?

Entrée, cuisine, salle d'eau, pièce à vivre...
le guide vous explique si c'est à vous ou à votre bailleur de prendre en charge l'entretien et la réparation des différents éléments de votre logement.

> Partie 2

QUELQUES CONSEILS PRATIQUES

En suivant les conseils délivrés vous assurerez le bon entretien de votre logement. Pour plus de renseignements, votre personnel de proximité est à votre disposition.

> Partie 3

SÉCURITÉ - INCENDIE

Quelques conseils pour éviter l'incendie, savoir comment réagir face à celui-ci et que faire en cas de feu sur une personne.



Gardez ce guide précieusement.

Sommaire



QUI RÉPARE ? QUI ENTRETIENT ?

- P 2. Entrée/Cuisine
- P 4. Pièce à vivre
- P 6. Salle de bain/WC

CONSEILS PRATIQUES

- P 10. Chauffage
- P 11. Moisissures
- P 12. Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)
- P 13. Menuiseries et volets
- P 14. Murs
- P 15. Fixation
- P 16. Électricité
- P 17. Plomberie et robinetterie
- P 18. Cave et parking
- P 19. Balcons, terrasses et loggias

SÉCURITÉ INCENDIE

- P 22. Comment éviter de provoquer un incendie ?
- P 24. Que faire si l'incendie se déclare ?

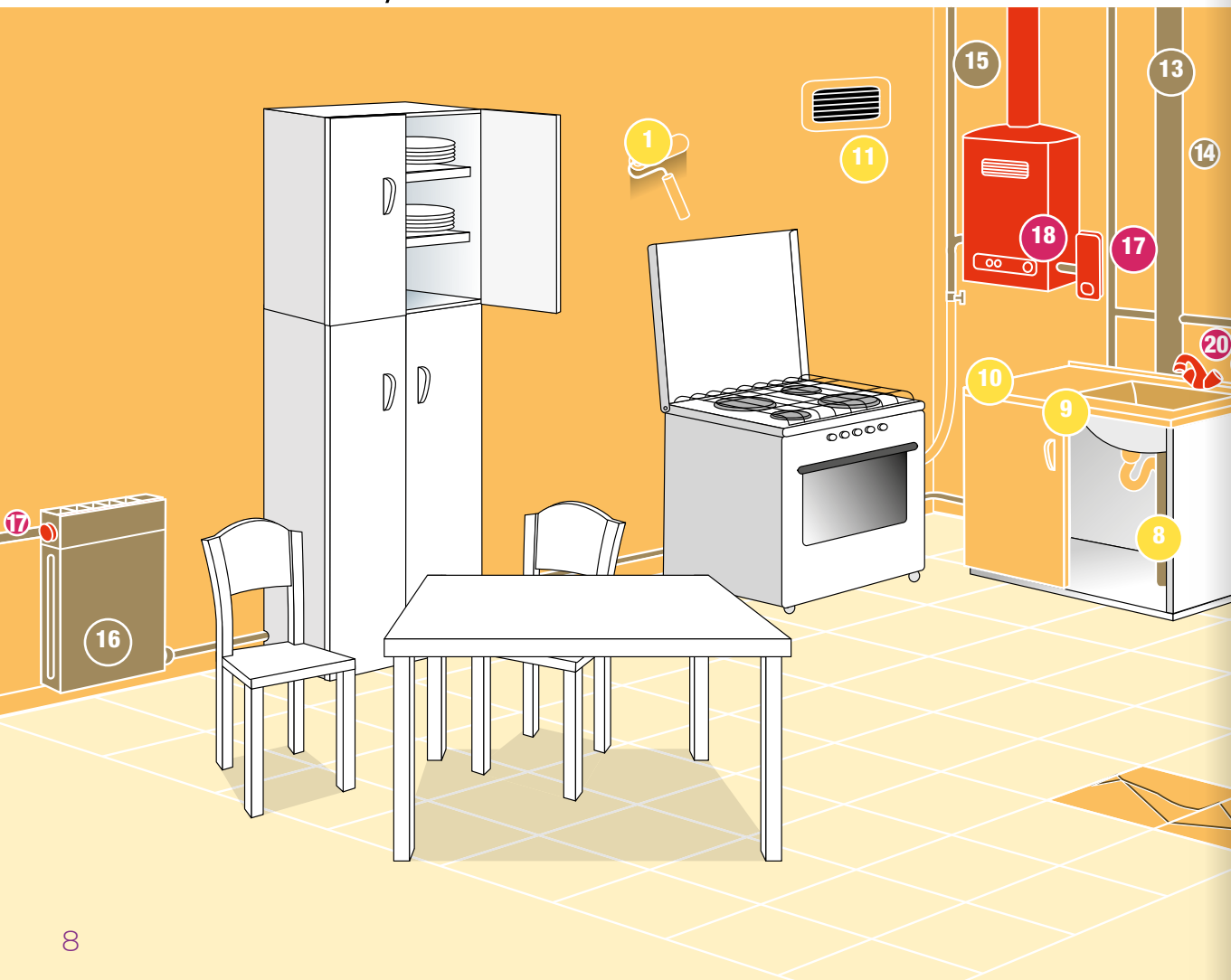
Qui répare ?
Qui
entretient ?

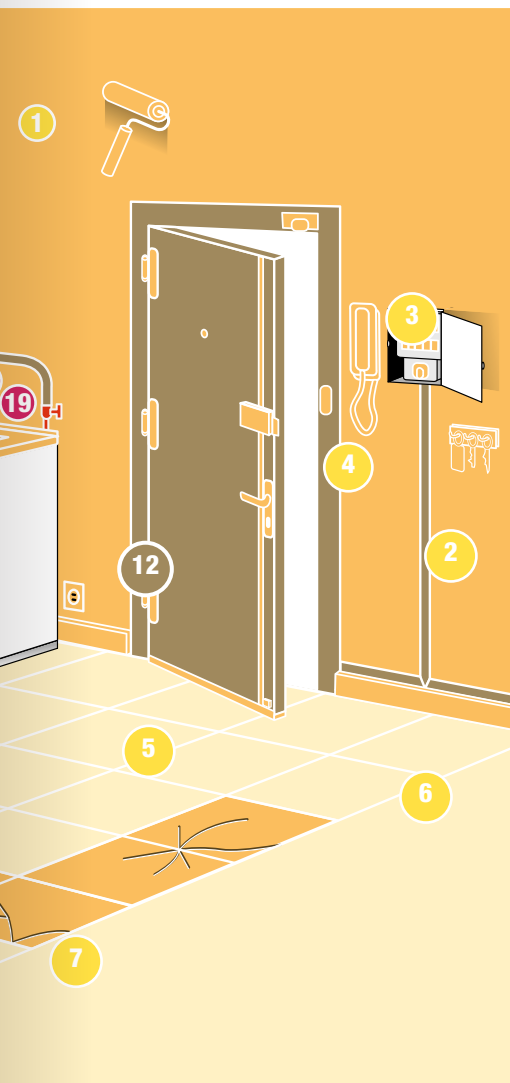




Qui répare ? Qui entretient ?

Entrée/Cuisine





→ LOCATAIRE

1. Peinture ou tapisserie : murs et plafonds du logement
2. Clés (portes et boîte aux lettres) / badges
3. Fusibles
4. Interphone
5. Bas de porte et barre de seuil / graissage serrures paumelles et mises en jeu...
6. Plinthes
7. Sol (parquet / dalles / linoléum / carrelage)
8. Siphon et évacuation jusqu'à la colonne
9. Joints silicone (remplacement des joints ou colliers sur canalisations et appareils)
10. Flexible de gaz
11. Nettoyage et débouchage de la ventilation

→ BAILLEUR

12. Porte d'entrée (sauf en cas d'effraction ou de dégradation)
13. Canalisation d'eau (alimentation)
14. Colonne d'eau usée
15. Canalisation d'arrivée de gaz
16. Radiateur

→ CONTRATS D'ENTRETIEN

Ou locataire s'il n'y a pas de contrat d'entretien proposé par votre bailleur. En cas de doute, n'hésitez pas à demander conseil à votre équipe de proximité (gardien, Centre Relation Client ...)

CONTRAT D'ENTRETIEN CHAUDIÈRE

17. Thermostat
18. Chauffe-eau ou Chaudière

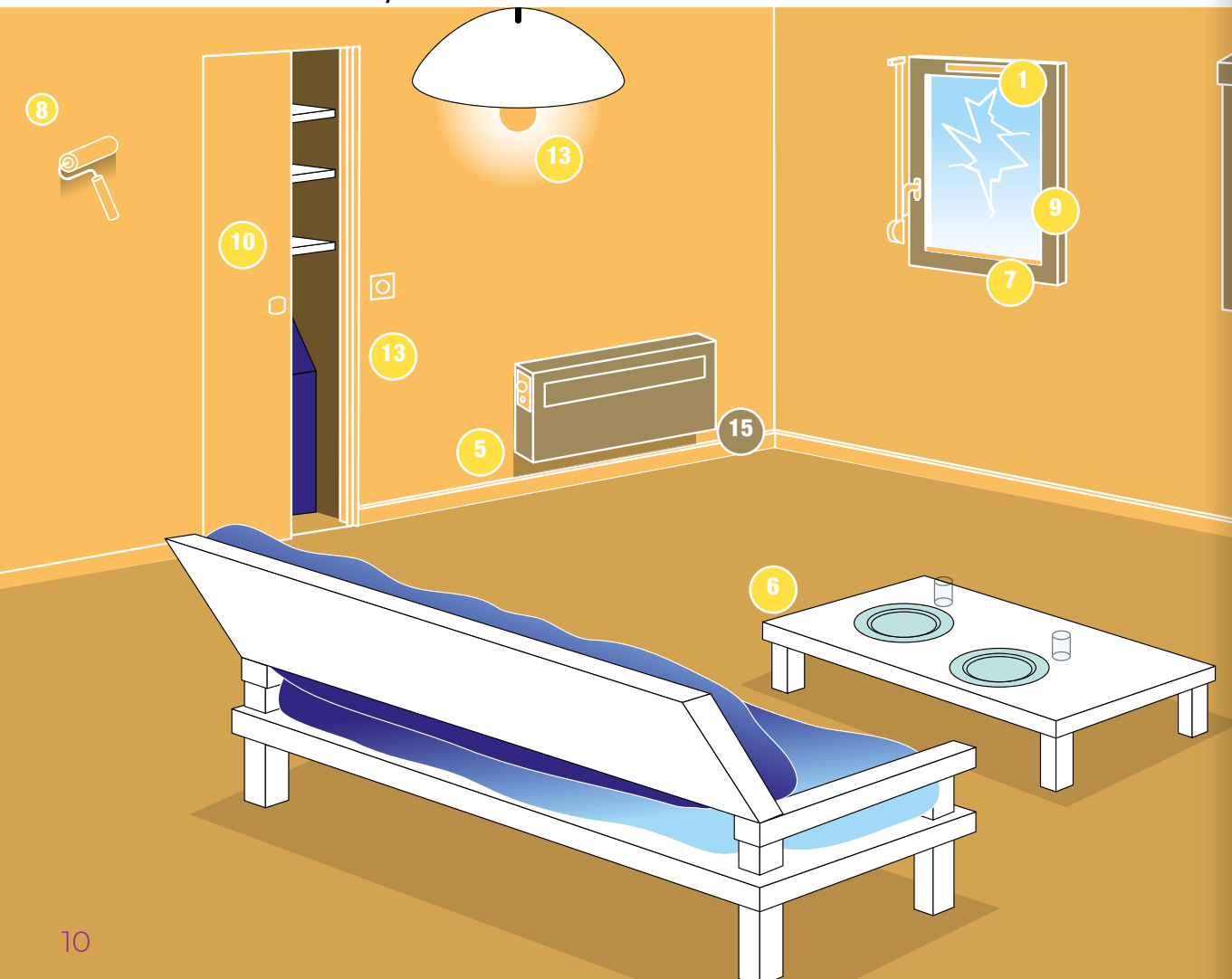
CONTRAT D'ENTRETIEN ROBINETTERIE

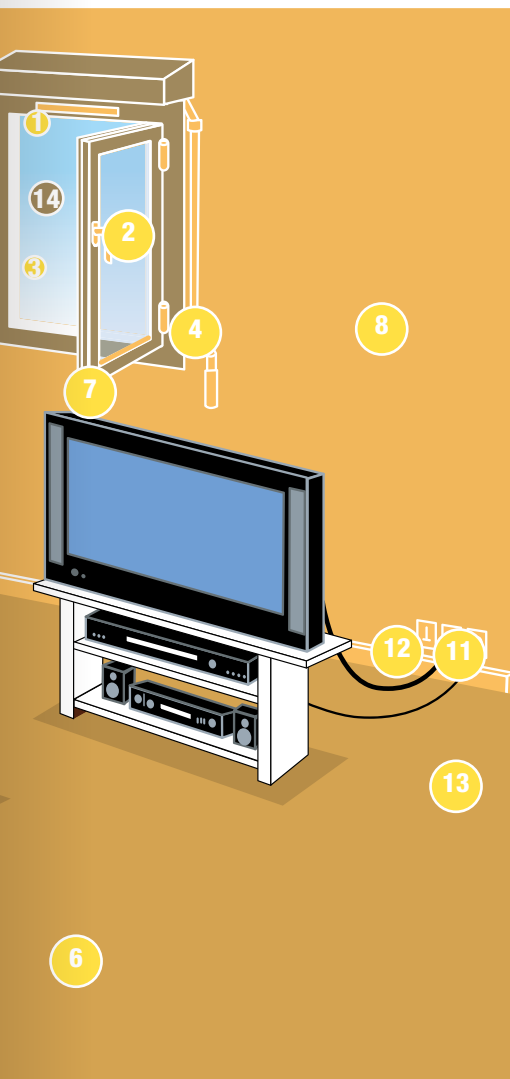
19. Robinet de machine à laver
20. Robinet d'évier



Qui répare ? Qui entretient ?

Entrée/Cuisine - Pièce à vivre





➔ LOCATAIRE

1. Grille d'entrée d'air
2. Gonds et paumelles
3. Poignée de fenêtre et crémones
4. Manivelle et mécanisme
5. Thermostat et interrupteur
6. Sol (parquet / dalles / linoléum / moquette)
7. Joints de vitrage
8. Peintures ou papiers peints : murs et plafonds
9. Vitres
10. Placards dont portes, boutons et poignées
11. Prise TV
12. Prise téléphone
13. Prises de courant, interrupteurs et points lumineux

➔ BAILLEUR

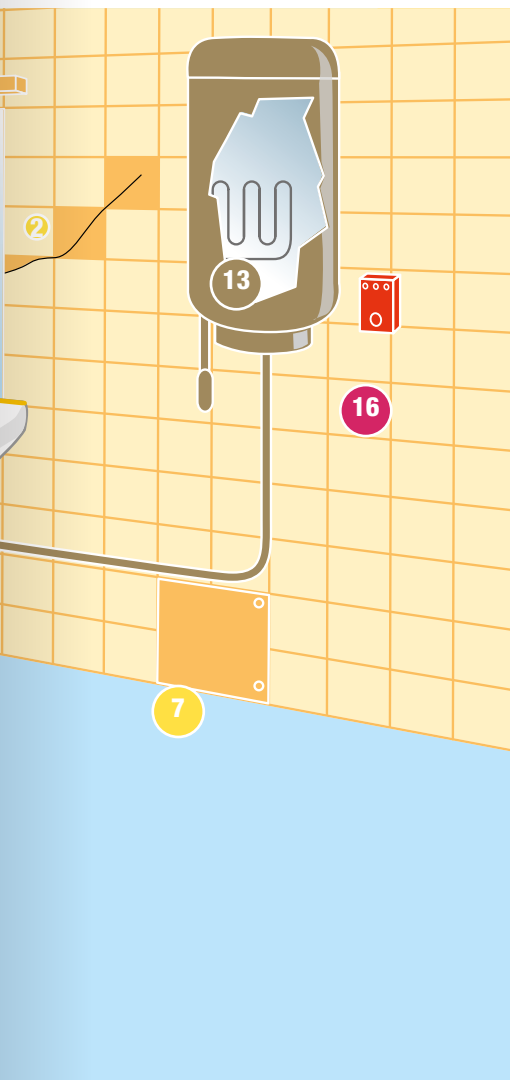
14. Fenêtres et encadrements (sauf dégradations)
15. Convecteurs



Qui répare ? Qui entretient ?

Salle de bains/WC





→ LOCATAIRE

1. Applique sanitaire
2. Rebouchage des trous
3. Siphon et évacuation jusqu'à la colonne
4. Flexible de douche
5. Peinture : murs et plafonds
6. Joints silicone
7. Porte de la gaine technique
8. Nettoyage et débouchage de la ventilation
9. Colonne de douche ou pare-douche
10. Joints sur pipe wc / fixation wc

→ BAILLEUR

11. Colonne d'eau usée
12. Alimentation d'eau
13. Ballon électrique

→ CONTRATS D'ENTRETIEN

Ou locataire s'il n'y a pas de contrat d'entretien proposé par votre bailleur. En cas de doute, n'hésitez pas à demander conseil à votre personnel de proximité.

CONTRAT D'ENTRETIEN ROBINETTERIE

14. Robinets
15. Système de chasse d'eau
16. Thermostat et résistance, groupe de sécurité



TRAVAUX ATTENTION !

Avant d'entamer vous-même des travaux (revêtement de sol, sanitaire...) demandez une autorisation au représentant du bailleur.

Toute modification de l'état des lieux initial doit, en effet, faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Conseils

pratiques





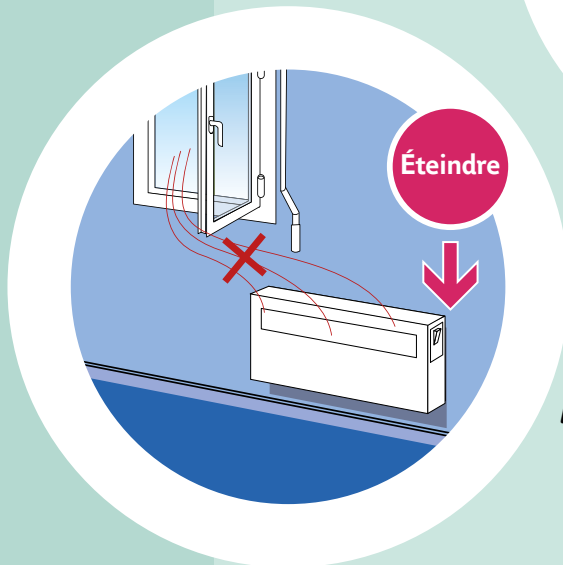
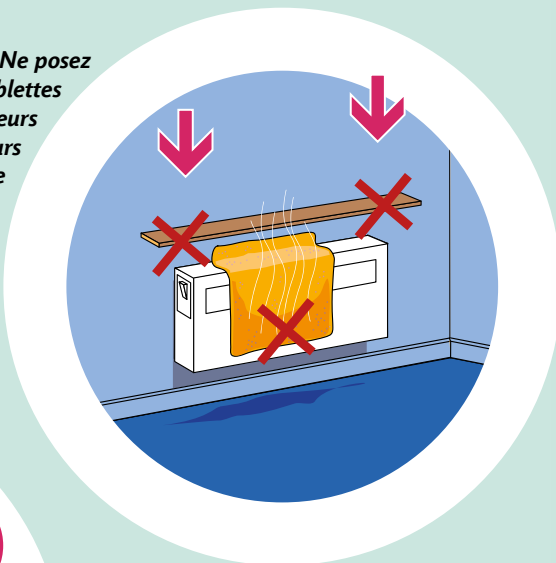
Conseils pratiques

Chauffage



Une fois par an, nettoyez vos radiateurs sans les démonter. Si votre logement est équipé de convecteurs électriques, nettoyez-les régulièrement en aspirant les poussières.

> Ne posez pas de tablettes sur les radiateurs ou les convecteurs et évitez de mettre du linge à sécher sur ces appareils.



> Lorsque vous aérez votre logement, pensez à éteindre les radiateurs avant d'ouvrir les fenêtres.

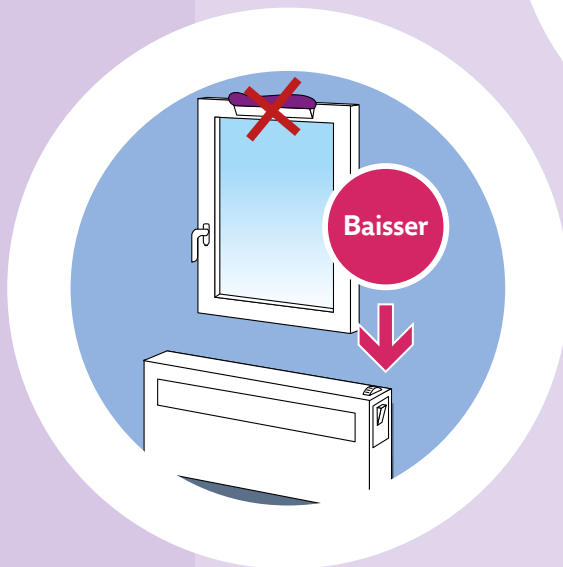
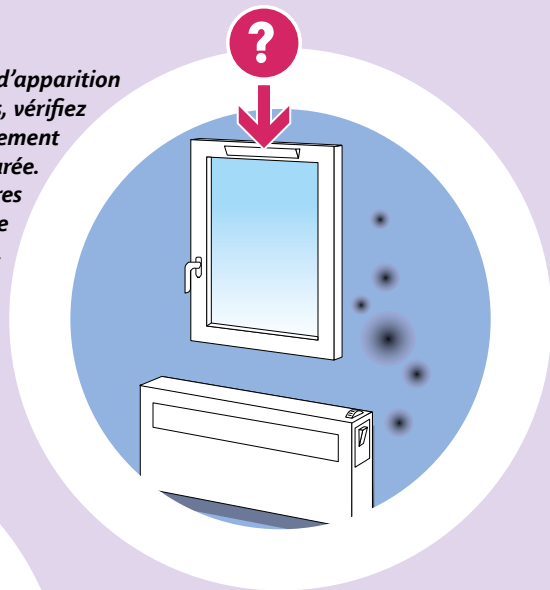


Conseils pratiques

Moisissures

➤ Pour prévenir l'apparition des moisissures que peut provoquer la condensation, veillez à bien aérer les pièces où se produisent des dégagements de vapeur d'eau importants (cuisine et salle de bains).

➤ En cas d'apparition de moisissures, vérifiez que la ventilation du logement est toujours assurée.
Frottez les moisissures avec du bicarbonate de soude dilué dans du vinaigre blanc.



➤ N'obstruez pas les ventilations et ne coupez pas le chauffage lorsque vous vous absentez, baissez seulement le thermostat de quelques degrés.



Conseils pratiques

Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)

➤ Si votre logement est équipé d'un dispositif de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), celui-ci assure automatiquement le renouvellement de l'air frais. Les entrées d'air et les bouches d'extraction ne doivent en aucun cas être obstruées sinon vous risquez de voir apparaître de l'humidité et des moisissures dans votre logement.



- > **Pensez à nettoyer régulièrement les bouches de VMC.**
- > **Ne raccordez jamais de hotte mécanique ou de sèche linge sur les bouches de ventilation.**

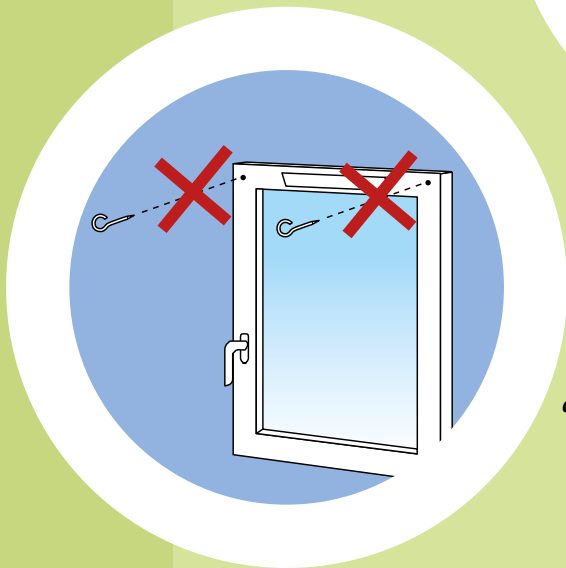
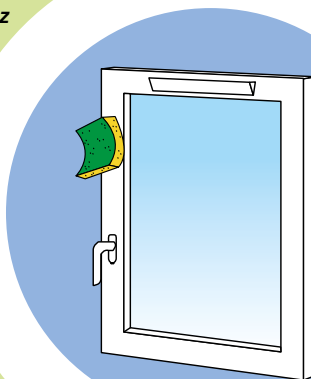


Conseils pratiques

Menuiseries et volets

➤ Vérifiez périodiquement que les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation d'eau ne soient pas obstrués. Pensez à huiler légèrement les parties mobiles des portes et des fenêtres. Ne peignez pas les joints d'étanchéité.

➤ Nettoyez régulièrement les fenêtres en PVC et les volets avec une éponge humide.



➤ Ne percez jamais les fenêtres en PVC : pour la pose des rideaux, utilisez des crochets adhésifs.

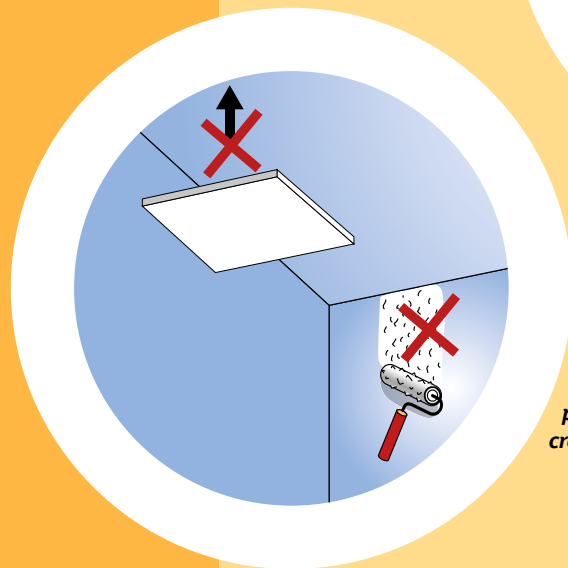
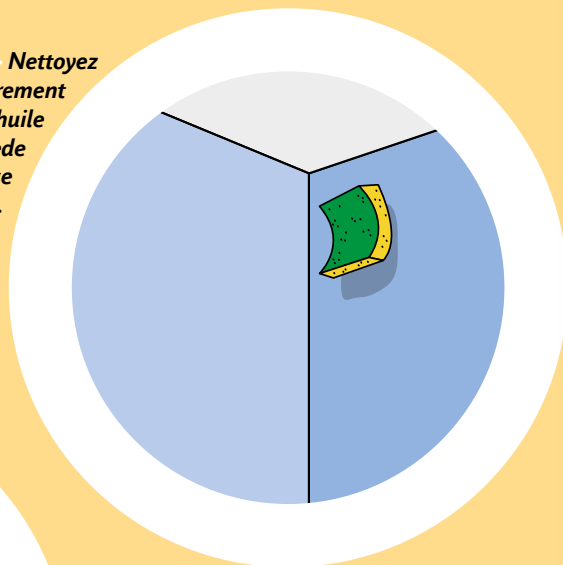


Conseils pratiques

Murs

> Prenez toujours la précaution de décoller le papier peint existant avant d'en changer.

> Nettoyez régulièrement les peintures à l'huile avec de l'eau tiède savonneuse sans détergent.



> Ne collez pas de panneaux en liège ou en polystyrène sur les murs ou les plafonds, ne les crépissez pas.



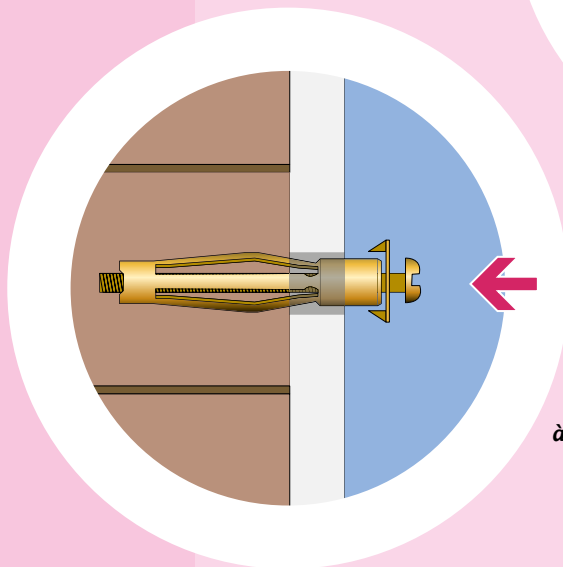
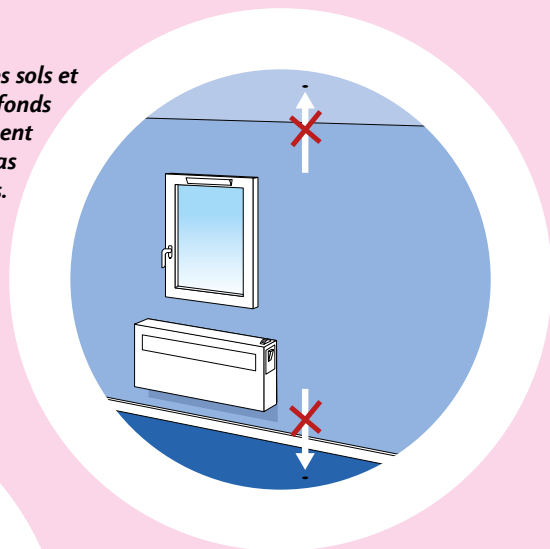
Conseils pratiques

Fixations



Percer trop profondément les murs peut entraîner de graves dégâts car les canalisations et les alimentations électriques passent à l'intérieur.

> *Les sols et les plafonds ne peuvent en aucun cas être percés.*



> *Pour fixer des tableaux, des éléments, etc., utilisez des crochets ou des chevilles appropriés. Certaines cloisons légères nécessitent des modes de fixations renforcées. Les trous doivent être rebouchés à votre départ.*



Conseils pratiques

Électricité

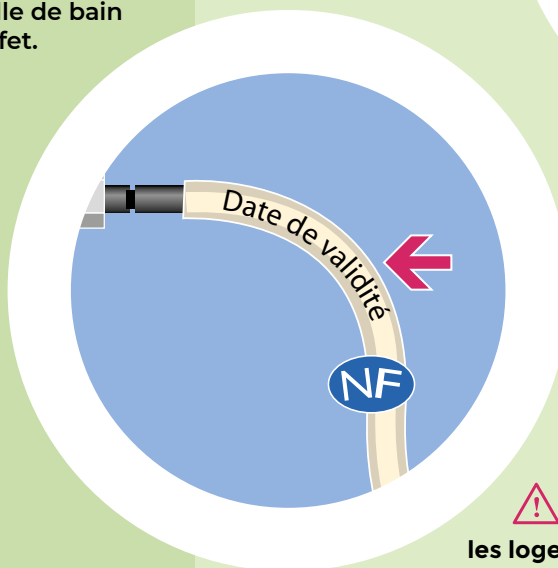
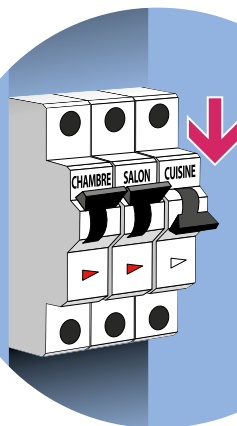


Pour votre sécurité, ne modifiez pas l'installation électrique de votre logement.

Il vous appartient en revanche, de remplacer les interrupteurs, les prises de courant, les fusibles, les ampoules...

La douille doit être en place à votre sortie du logement. N'installez pas votre machine à laver dans une salle de bain non prévue à cet effet.

> *Coupez toujours le courant au disjoncteur avant toute intervention, même pour changer une ampoule.*



> *Pensez à vérifier régulièrement la date de validité de votre flexible de gaz afin qu'il soit toujours bien étanche (celui-ci doit obligatoirement être conforme aux normes du robinet d'arrêt).*

> *Veillez à nettoyer régulièrement vos interrupteurs et thermostats.*



Attention : le dépôt et l'utilisation d'une bouteille de gaz dans les logements sont strictement interdits.



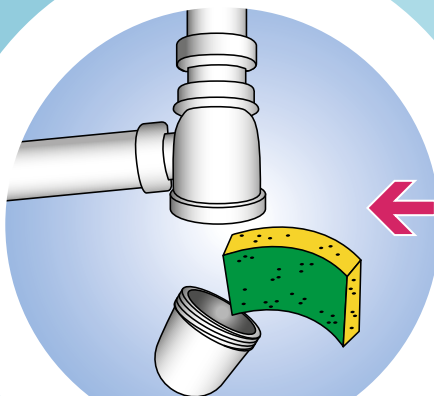
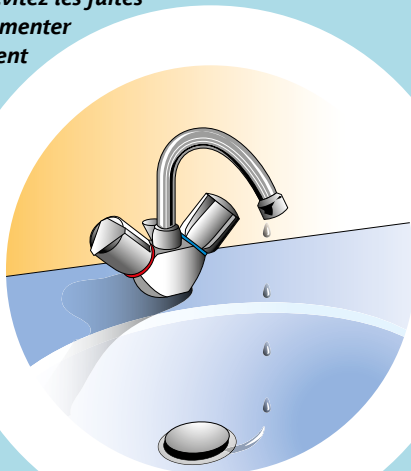
Conseils pratiques

Plomberie et robinetterie



Pensez à détartrer et nettoyer régulièrement vos équipements sanitaires. Si un contrat a été souscrit pour cet entretien, un professionnel est chargé de maintenir les équipements en bon état de fonctionnement : renseignez-vous auprès de votre gardien. Si vous ne pouvez être présent lors de la visite de l'entreprise, laissez vos clés à une personne de confiance. N'oubliez pas de remplacer ou de recoller un carreau de faïence cassé ou décollé.

> Évitez les fuites qui peuvent augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts, en réparant rapidement les chasses d'eau, les robinets et les raccords défectueux...



*> Nettoyez et maintenez en bon état les joints sanitaires autour des lavabos, baignoires et éviers.
> Nettoyez régulièrement les siphons de l'évier, des lavabos, de la baignoire et de la douche.*



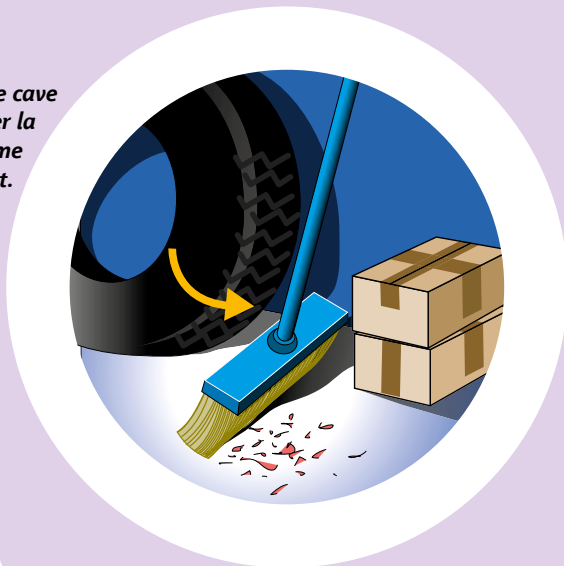
Conseils pratiques

Cave et parking

> Si vous disposez d'une cave ou d'un parking, vous devez en assurer la surveillance et l'entretien au même titre que l'appartement.



> N'entrez jamais de produits inflammables dans votre cave ou sur votre emplacement de parking.





Conseils pratiques

Balcons, terrasses, loggias

> Veillez à tenir en parfait état de fonctionnement les écoulements d'eau et à éviter tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.



> Les jardinières sont à suspendre vers l'intérieur ou posées à même le sol.

Sécurité **incendie**



Sécurité incendie

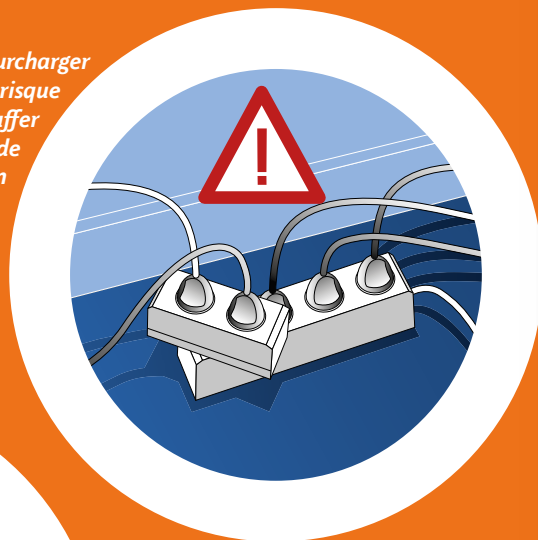
Comment éviter de provoquer un

 Vérifiez le tuyau de gaz tous les ans.

Veillez à ce que les filtres de la hotte soient toujours propres, afin d'éviter l'accumulation de matières grasses susceptibles de s'enflammer facilement.

Faites vérifier régulièrement vos installations électriques, de gaz et de chauffage par des professionnels.

> Évitez de surcharger une prise, qui risque de chauffer et de provoquer un incendie



 Détecteur de fumée :

vous devez le dépoussiérer au moins une fois par mois à l'aide d'un chiffon humide.

Vérifier mensuellement son bon fonctionnement à l'aide du bouton test.



> Ne stockez pas inutilement des combustibles (cartons, papiers) et des produits inflammables (alcool, essence...) à proximité des sources de chaleur (radiateurs, ampoules, bougies, plaques chauffantes...).

incendie ?

> Ne jamais jeter d'eau sur de l'huile en feu.

Tenir les allumettes et les briquets hors de portée des enfants.

Ne laissez pas les appareils électriques en veille.

Ayez un extincteur chez vous.

> Ne faites jamais fonctionner d'appareils électroménagers (lave-vaisselle, lave-linge...) la nuit ou pendant votre absence.



> Éteignez complètement les cigarettes et ne fumez jamais au lit.



Sécurité incendie

Que faire si l'incendie se déclare ?

➤ Conseils pour tous

Gardez votre calme

et appelez les pompiers
(18 ou 112 depuis un portable)
puis le numéro d'appel
d'urgence **0820 024 244**.

Ne luttiez jamais seul
contre le feu sans
avoir appelé les
secours.

Ne retournez jamais
dans une maison
ou un appartement
en feu.

*> Ne pas s'aventurer
dans la fumée,
par exemple
dans la cage
d'escalier.*



*> Ne prenez pas
l'ascenseur.*

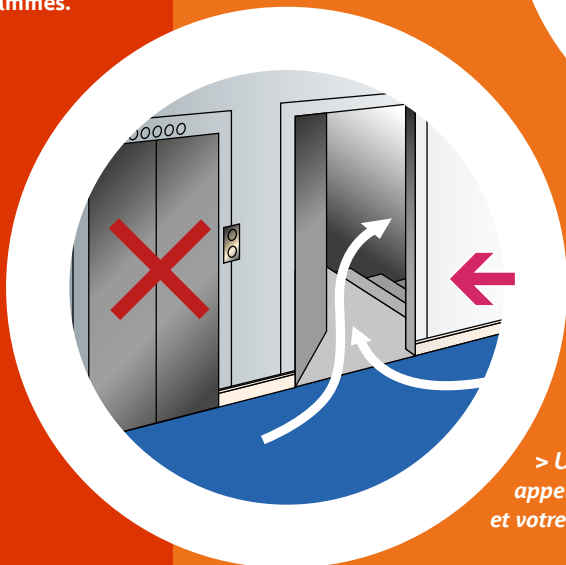
*> Avant d'ouvrir une porte,
touchez-là : si elle est brûlante,
ne l'ouvrez pas*

*> Ne vous jetez pas
par la fenêtre.*

> Si l'incendie se déclare dans votre logement

Faites sortir tout le monde et évacuez les lieux pour éviter les risques d'intoxication précédant la venue des flammes.

> Fermez la porte de la pièce en feu et la porte d'entrée sans rien emporter.



> Descendez par les escaliers. Ne prenez pas l'ascenseur.

> Une fois dehors, appelez les pompiers et votre service d'urgence.

Sécurité incendie

> Si l'incendie se déclare au-dessous de votre étage ou sur le même palier

Fermez les portes, arrosez-les et colmatez-les avec des linges mouillés.

> Si l'incendie se déclare au-dessus de votre étage

Sortez par l'issue la plus proche.

> Restez sur place et manifestez votre présence aux fenêtres pour être vu par les secours.



> En cas de fumée, dans la pièce, rampez au sol sous les fumées et couvrez-vous le nez et la bouche avec un linge humide (la fumée envahit d'abord les parties hautes).



En cas de feu sur une personne

Si le feu est sur vous,
roulez-vous par terre.

Si le feu est sur une autre personne,
roulez-la dans une couverture/manteau
non synthétique ou couvrez-la.

N'enlevez pas des vêtements brûlés,
ils collent à la peau.

Le plus tôt possible, arrosez la victime
pour refroidir les éventuelles brûlures.

Liste non limitative des réparations locatives*

Décret 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 PREMIER : 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.

Annexe

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

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, réparations 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, CHÈNEAUX 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 VEROUS 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 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 REVÊTEMENTS DE SOL :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquette 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 réparations de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiserie.

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'AISSANCE :

Vidange.

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, 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.

V - Équipements d'installations d'électricité

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 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

* Réparations locatives : réparations à la charge du locataire.

Guide pratique

Bailleur/locataire **Qui fait quoi ?**



158, rue de Bagnole - CS 72011
75990 Paris Cedex 20

Centre Relation Client - disponible du lundi au jeudi de 8h30 à 17h
et le vendredi de 8h30 à 12h - 09 87 66 1000 (prix d'un appel local).
En cas d'urgence (dégât des eaux, incendie...), composez-le : 09 69 32 11 36.
Ce service est joignable tous les jours de la semaine
de 17h à 8h, le vendredi à partir de midi, le week-end et les jours fériés.

NOVEMBRE 2023