

+Entretiens et Détériorations locatifs d'un appartement

Entretiens locatifs	Détériorations locatives
<p>Revêtement</p> <p><u>Plafond</u> : lessivage de peinture, nettoyage courant (toile d'araignée, poussière), rebouchage trous de cheville, remise en peinture ou papier peint...</p> <p><u>Mur</u> : lessivage de peinture, rebouchage trou de cheville, remise en peinture ou papier peint...</p> <p><u>Sol</u> :</p> <p>Moquette : -nettoyage -remplacement -pose de raccord -refixation ou remplacement du seuil</p> <p>Parquet : -vitrification -nettoyage, cirage -refixation ou remplacement du seuil</p> <p>Parquet flottant : -remplacement complet ou quelques lattes abîmées. -nettoyage -refixation ou remplacement des lattes, seuil, quart de rond</p> <p>Plastique : -nettoyage -pose de raccord -remplacement -refixation ou remplacement du seuil</p>	<p>Moisissures cause insuffisance d'aération, trous de chevilles nombreux rebouchés ou non, dégradations accidentelles ...</p> <p>Noirci cause TV, ordinateur, frigo... traces de tête de lit, déchirures et tâches (graisse, feutre, crayonnage...), détériorations par les animaux (griffures..), moisissures cause insuffisance d'aération, trous de chevilles nombreux rebouchés ou non, décollement aux raccords, dégradations accidentelles...</p> <p>-Brûlée -Tâchée de façon importante -Mauvais état de propreté -Dégradations accidentelles -seuil manquant, tordu, défixé</p> <p>-Rayé, taché, usé de façon importante -traces d'humidité -mauvais état de propreté -usure anormale -dégradation accidentelles -seuil manquant, tordu, défixé</p> <p>-rayures, éclats, tâches importantes -traces d'humidité -seuil, quart de rond manquant ou défixés -mauvais état de propreté -dégradations accidentelles</p> <p>-accros, tâches, arraché, trous importants -mauvais état de propreté -dégradations accidentelles -décollé -seuil manquant, tordu, défixé</p>

<p>Carrelage/Faïence : -nettoyage -remplacement de carreaux -refixation ou remplacement du seuil</p> <p>Plinthe : -nettoyage -remplacement ou refixation</p>	<p>-mauvais état de propreté -carreaux cassés accidentellement</p> <p>-mauvais état de propreté -plinthe décollée, cassée accidentellement, arrachée</p>
<p>Electricité</p> <p>-Remplacement douilles, ampoules, spots, néons, coupe circuits, fusibles -Refixation ou remplacement d'un interrupteur cassé, ébréché ou rayé de façon importante -Remplacement ou refixation prise de courant, prise TV, PTT, cache 32A, cache divers -Remplacement ou refixation réglette lumineuse -Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection</p>	<p>-fils nus, domino sans douille -prise de courant, prise TV, PTT, cache 32A, cache divers cassé, ébréché, décollé ou manquant -interrupteur cassé, ébréché, décollé ou manquant -réglette cassée, ébréchée, défectueuse -néon, ampoule, spot grillés -mauvais état de propreté -baguettes ou gaines de protection cassées ou manquantes</p>
<p>Aérations</p> <p>Types d'aérations : VMC (électrique, minuterie, clapet, poire), grille, Autogyre, réglette sur fenêtre</p> <p>-Nettoyage, remplacement des bouches d'aérations</p>	<p>VMC électrique :</p> <ul style="list-style-type: none"> -défixée -encrassée -bouchée -cassée, ébréchée <p>VMC minuterie, clapet, poire :</p> <ul style="list-style-type: none"> -tirette cassée/bloquée -clapet bloqué -défixée -encrassée -bouchée -cassée, ébréchée <p>Autogyre, grille, réglette sur fenêtre :</p> <ul style="list-style-type: none"> -encrassés -cassés, ébréchés -bouchés -défixés

<p>WC</p> <ul style="list-style-type: none"> -détartrage de la cuvette -nettoyage -refixation/remplacement de l'abattant -remplacement chaînes et joints de chasse d'eau -remplacement de la chasse d'eau -remplacement robinet de chasse d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> -cuvette entartrée -mauvais état de propreté -abattant cassé, défixé, fissuré ou manquant -fuite sur chasse d'eau -robinet de chasse d'eau bloqué, cassé, fuite -cuvette, chasse d'eau fissurée
<p>Robinetterie</p> <ul style="list-style-type: none"> -remplacement des joints -réparation des fuites -détartrage -remplacement des têtes de robinet, col de cygne, mousseur -refixation du mitigeur/mélangeur -remplacement du flexible de douche et de la douchette -remplacement de l'inverseur bain/douche -remplacement du siphon -remplacement du système de vidage -remplacement de la bonde ou du bouchon -fourniture d'une vis de bonde -remplacement robinet MAL -remplacement de la bonde -remplacement du bouchon 	<p><u>Mélangeur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -fuite sur le robinet eau chaude, eau froide, col de cygne et/ou mousseur -robinet et/ou mousseur entartré -mal fixé -tête de robinet cassée <p><u>Mitigeur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -robinet et/ou mousseur entartré -mal fixé <ul style="list-style-type: none"> -Fuite sur le flexible de douche -flexible de douche distendu ou effiloché -fuite sur l'inverseur bain/douche -fuite sur le siphon - système de vidage bloqué -vis de bonde manquante -bonde ou bouchon manquants -fuite sur le robinet de MAL -fuite sur la douchette -douchette entartrée -flexible entartré -bonde abimée ou manquante -bouchon abimé ou manquant -évacuation bouchée
<p>Joints silicones</p> <ul style="list-style-type: none"> -Nettoyage des joints ciment ou silicone -confection d'un joint silicone 	<ul style="list-style-type: none"> -joint ciment ou silicone en mauvais état de propreté -joints silicone moisi ou effrité -joints ciment effrités

<p>Chauffage</p> <p>Convecteur : refixation, nettoyage, remplacement.</p> <p>Radiateur/sèche serviette (gaz ou électrique) : Refixation, nettoyage, remplacement Refixation, remplacement du volant</p> <p>Soufflant/infrarouge : refixation, nettoyage, remplacement</p> <p>Poêle : entretien annuel fait par un professionnel, remplacement</p> <p>Cheminée en fonction : ramonage</p> <p>Encadrement de cheminée : nettoyage</p> <p>Accumulateur : nettoyage</p> <p>Climatisation : nettoyage</p>	<p>Convecteur: défixé, chocs importants, mauvais état de propreté</p> <p>Radiateur/sèche serviette (gaz ou électrique) : _défixés, chocs, mauvais état de propreté, volant de radiateur ébréché, défixé, fissuré, manquant</p> <p>Soufflant/infrarouge : défixé, chocs, mauvais état de propreté</p> <p>Poêle : absence d'entretien, chocs</p> <p>Cheminée en fonction : _absence d'entretien</p> <p>Encadrement de cheminée : mauvais état de propreté, chocs</p>
<p>Ouvertures</p> <p>Porte, porte-fenêtre, fenêtre, velux : -remplacement complet -nettoyage -remplacement des vitrages - réparation ou remplacement des poignées -recollage ou remplacement du joint -réfection des mastics -graissage des gonds, paumelles et charnières -réparation des gonds, crémones et espagnolettes -remplacement de boulons, clavettes et targettes</p> <p>Volet battant : -graissage des gonds -remplacement</p> <p>Volet roulant : -graissage des rails et du mécanisme -refixation ou remplacement de la manivelle, sangle et boîtier enrouleur -nettoyage du tablier</p> <p>Stores, jalousies : -nettoyage -graissage -remplacement des cordes, poulies ou quelques lames -remplacement</p>	<p>Porte, porte-fenêtre, fenêtre, velux : -mauvais état de propreté -chocs -poignée ébréchée, cassée, défixée -vitrage rayé, fendu, cassé -Joint décollé, abîmé -mastics manquant ou en mauvais état</p> <p>Volet battant : -bloqué -défixé, arraché, cassé accidentellement</p> <p>Volet roulant : - tablier bloqué et/ou en mauvais état de propreté - manivelle cassée et/ou défixée -sangle bloquée, cassée et/ou effilochée -boîtier enrouleur cassé, ébréché et/ou défixé -attache manivelle cassée</p> <p>Stores, jalousie : -mauvais état de propreté -corde effilochée ou cassée -bloqués -lattes ébréchées et/ou cassées</p>

<p>Sanitaire</p> <p>Baignoire, lavabo, vasque, bac à douche, évier :</p> <ul style="list-style-type: none"> -nettoyage -détartrage -remplacement -rebouchage des éclats 	<p>Baignoire, lavabo, vasque, bac à douche, évier :</p> <ul style="list-style-type: none"> -descellés -entartés -mauvais état de propreté -fissurés -ébréchés -éclats -percé (pour l'inox)
<p>Porte palière</p> <ul style="list-style-type: none"> -nettoyage -graissage des verrous, serrures, pènes -remplacement du judas -remplacement de l'entrebâilleur -remplacement des verrous, serrures -recollé ou remplacement des joints -remplacement de la poignée <p>Sonnette</p> <ul style="list-style-type: none"> -remplacement de la sonnette -refixation ou remplacement interrupteur/bouton de sonnette 	<ul style="list-style-type: none"> -mauvais état de propreté -verrou(s), serrure, pènes bloqués -volet de judas manquant -judas cassé -joints décollés, abîmés déchirés -entrebâilleur cassé -poignée cassée, défixée, rayée de façon importante <ul style="list-style-type: none"> -boîtier sonnette cassé -interrupteur/bouton de sonnette défixé, ébréché, cassé
<p>Equipement de la cuisine :</p> <p>Frigo, machine à laver, lave vaisselle, sèche linge, hotte aspirante, four, micro ondes, plaques chauffante ...</p> <ul style="list-style-type: none"> -Nettoyage -Remplacement de tous les équipements de chaque appareil si ils sont cassés ou manquants (grille, plateau...) -Petites réparations telles que le changement du filtre de la hotte, changement de la lumière dans le frigo.... 	<ul style="list-style-type: none"> -Mauvais état de propreté -Ampoules et spots grillés -Equipement abimé ou manquant
<p>Boîte à lettres</p> <ul style="list-style-type: none"> -remplacement de la serrure -réparation de la porte -remplacement de la boîte à lettres 	<ul style="list-style-type: none"> -serrure bloquée, cassée -porte voilée, cassée ou manquante

<p>Clefs, émetteurs, cartes magnétiques, badges</p> <p>-fabrication de clefs, émetteurs, cartes magnétiques, badges</p>	<p>-Remplacement de clefs tordues ou cassées, émetteurs, cartes magnétiques, badges manquants</p>
<p>Balcon/Terrasse/Jardin</p> <p>-nettoyage -débarrassage des encombrants -remplacement vitrage de séparation ou surbarrodage -entretien des végétaux -enlèvement de la mousse végétale -réparation ou remplacement des installations d'arrosage</p>	<p>-Mauvais état de propreté -encombrés -vitrage cassé, fendu, ébréché</p>
<p>Annexes</p> <p>Cave, cellier, grenier, parking : -Débarrassage des encombrants</p> <p>Garage : -Débarrassage des encombrants -redressement des montants -réparation de la tringlerie -réparation de la serrure -remplacement porte de garage</p>	<p>-encombrés de cartons, objets divers</p> <p>-encombré de cartons, objet divers -montant enfoncé ayant pour conséquence la non fermeture de la porte de garage -tringlerie bloquée ou mal réglée. -serrure bloquée ou manquante -porte de garage enfoncée</p>
<p>Placards</p> <p>-remplacement des tablettes et tasseaux de placards -remplacement de leur dispositif de fermeture -nettoyage</p>	<p>-porte de placard dégoncée, cassée ou hors rail -mauvais état de propreté -fixation porte de placard cassée -rail défixé, cassé -eclat, fissuré</p>

Vous avez une maison ?il y a quelques éléments en plus auxquels il faut penser !

<p>Jardins privatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Entretien des allées, pelouses, massifs, bassins et piscine -Taille, élagage -Echenillage des arbres et arbustes -Remplacement des arbustes -Réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage -remplacement des grillages 	<ul style="list-style-type: none"> -Végétations non tondues, non taillées, non entretenues. -Présence de débris et /ou encombrants (jarre, bidons, sacs, excréments d'animaux...) -Equipement détérioré (éclairage, robinet...)
<p>Auvents, marquises :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Enlèvement de la mousse et des autres végétaux. -Remplacement des vitrages fendus et/ou cassés. 	<ul style="list-style-type: none"> -Mauvais état de propreté -Vitrage fendu ou cassé
<p>Descente d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Dégorgement des conduits -Remplacement de la zinguerie abimée par locataire. 	<ul style="list-style-type: none"> -Evacuation bouchée -Zinguerie abimée accidentellement (un choc par exemple)
<p>Fosse septiques, puisards et fosse d'aisance</p> <ul style="list-style-type: none"> -Vidange 	<ul style="list-style-type: none"> -Manque d'entretien
<p>Façade</p> <ul style="list-style-type: none"> -raccord -réfection de la façade <p>Toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> -enlèvement de la mousse et autres végétaux -remplacement de quelques tuiles endommagées par locataire 	<ul style="list-style-type: none"> -détérioré (par locataire) par des trous, des tâches... <p>Risque de fuite à l'intérieur de l'habitation.</p>

Divers :

Contrat d'entretien gaz pour chaudière :

Il est important de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une société pour faire entretenir la chaudière une fois par an, lors de votre état des lieux de sortie la dernière vérification vous sera demandée.

Cumulus :

Il n'y a pas d'entretien particulier, mais en lisant le mode d'emploi (si vous l'avez) vous constaterez qu'il est recommandé de le « purger » de temps en temps à l'aide du groupe de sécurité.

Interphone :

Le combiné doit être en bon état, correctement fixé au mur et propre. Le fonctionnement est géré par le syndic de copropriété, sauf pour une maison individuelle.

Alarme :

Comme pour l'interphone, le locataire n'est responsable que de l'extérieur de l'installation, à savoir le boîtier d'alarme ainsi que les détecteurs qui sont reliés à lui.

INFOS :

Tout ce qui est avant compteur :

Pour les fuites avant compteur, le locataire ne peut être considéré comme responsable de l'entretien.

VMC :

Il ne faut pas nettoyer une VMC uniquement en surface ! Il faut la démonter et nettoyer l'intérieur également.

Trou de cheville :

Attention si vous faites des trous de chevilles trop nombreux, et même si vous les rebouchez à la sortie ceux-ci seront considérés comme une détérioration, de même si vous les rebouchez très grossièrement dans ces deux cas une réfection de la pièce ou du pan de mur sera nécessaire. La loi du 26 août 1987 ne précise pas le nombre de trous à partir duquel ceci est une dégradation. Nous sommes donc sur un point très subjectif et c'est à votre bail qu'il faudra se reporter pour avoir des infos utiles. En effet si votre bail ne porte pas de mention particulière du genre « interdiction de percer des trous de chevilles », il ne peut donc vous être interdit de percer quelques trous (on reste dans le subjectif !). Petit conseil, ne percez jamais les portes, les ouvertures en PVC, la faïence et le carrelage...

Tâche et déchirure :

Une petite trace ou un accroc sont acceptables sauf en trop grand nombre, une tâche ou une déchirure sont une détérioration.

Déclaration aux assurances :

-L'assurance habitation vous sert à vous protéger et non à faire réparer une dégradation locative, je m'explique avec un exemple :

Vous montez sur votre toit pour installer votre jolie parabole toute neuve et là, manque de chance des tuiles tombent à votre passage sur le toit, alors sauf si un ouragan passe juste après vous et emporte votre maison, l'expert comprendra très vite que c'est de votre faute et ne vous prendra pas en charge mais il faudra quand même faire réparer votre toit !

Attention si réellement pour cause de mauvais temps, le vent vous arrache quelques tuiles il faudra faire une déclaration à votre assurance.

-Tous dégâts des eaux dans un appartement ou une maison, même minimes, doivent être déclarés à votre assurance.

Cave et garage :

-Si vous avez une cave et un garage attribués à votre appartement mais que vous n'utilisez ni l'un ni l'autre pendant toute la durée de votre bail, vous restez entièrement responsable de ces annexes.