
LISTE TRAVAUX

La définition exacte entre les travaux incombant au locataire et au propriétaire est parfois bien difficile à se rappeler précisément.

Vous devez retenir que, grosso-modo, le locataire a à sa charge une liste de travaux lui incombant, qui est définie très précisément par décret.

On peut les résumer par de l'entretien courant et des petites réparations.

Du côté du propriétaire, on peut dire qu'il vous incombe de faire les grosses réparations et celles qui sont rendues nécessaire en raison de la vétusté.

Il est à noter que :

- Si le locataire engage des travaux sans vous en demander la permission par écrit, ceux-ci seront à sa charge.
- Le locataire ne peut s'opposer aux travaux que vous effectuez dans le logement et il doit vous laisser la possibilité d'entrer dans le logement pour les effectuer.
- Vous avez l'obligation en tant que propriétaire bailleur, d'effectuer les travaux nécessaires à une location décente.

TRAVAUX INCOMBANT AU PROPRIETAIRE

- Les réparations urgentes (exemple : panne de chauffe-eau ou de chauffage en hiver).
- Les travaux d'amélioration ou de réparation des parties communes ou privatives de l'immeuble (réfection de la cage d'escalier, ravalement de façade, réparation d'un ascenseur en panne).
- Les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste...).
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, changement des chauffages trop vétustes, chaudière plus performante...).
- Les travaux qui permettent de remplir les critères d'un logement décent.
- Les travaux rendus nécessaires par la vétusté du logement

LISTE DES REPARATIONS INCOMBANT AU LOCATAIRE

PARTIES EXTÉRIEURES DONT LE LOCATAIRE À L'USAGE EXCLUSIF.

DANS LES 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 systèmes mobiles d'arrosage.

AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, CHÉNEAUX ET GOUTTIÈRES :

Dégorgement des conduits.

OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES.

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.

VITRAGES :

Réfection des mastics.

Remplacement des vitres détériorées.

STORES:

Graissage.

Remplacement des cordes, poulies ou de quelques lames.

SERRURES ET VEROUS DE SÉCURITÉ :

Graissage.

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

GRILLES :

Nettoyage et graissage.

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

PARTIES INTÉRIEURES DU LOGEMENT.

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.

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.

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.

PLOMBERIE.

CANALISATIONS D'EAU :

Dégorgement.

Remplacement notamment de joints et de colliers.

CANALISATIONS DE GAZ :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération.

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

Fosses septiques : Vidange.

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.

ÉVIERS ET APPAREILS SANITAIRES :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION.

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.

RAMONAGE

Des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.