

## Décret n° 87-712 du 26 août 1987 sur les réparations locatives - Extrait

« 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 (2) (JO. 30 août)

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.

Vu 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, notamment son article 7 (d) ; Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu, décrète :

Article premier. - Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites 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.

(...)

Art. 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 de présent décret, qui sera publié au journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 26 août 1987- »

Vous souhaitez en savoir plus ?

Consultez le « Manuel d'entretien de votre logement ».

Ce dépliant est disponible à la loge de votre gardien et à l'accueil du siège social du LSVO.



## Quelques recommandations avant de quitter votre logement !

Madame, Monsieur,

Vous avez résilié votre bail. A cet effet, vous allez devoir dresser un état des lieux sortant de votre logement.

La comparaison de cet état des lieux de sortie avec celui établi lors de votre arrivée permettra de fixer les travaux nécessaires à la remise en état de votre logement, ainsi que le montant des frais qui pourraient vous être imputés.

Le LSVO assure les réparations liées à un usage normal de votre logement, compte tenu de votre période d'occupation. Mais si le logement que vous quittez est en mauvais état, une indemnité de remise en état vous sera facturée. Car outre le nettoyage, des réparations locatives peuvent vous incomber :

- ▶ papiers et peintures, revêtements de sol détériorés par votre faute,
- ▶ appareils sanitaires cassés ou fêlés,
- ▶ portes, fenêtres ou serrures abîmées ou faussées,
- ▶ trous dans les murs ou les cloisons, vitres cassées ou fêlées,
- ▶ appareillages électriques défectueux,
- ▶ jardins privatifs non entretenus (clôtures, arbres).

➔ Nous vous indiquons la marche à suivre pour partir dans les meilleures conditions.

1/ Dès réception de votre avis de congé, convenez d'un rendez-vous avec votre gardien pour la visite conseil puis pour l'état des lieux sortant

La visite préalable, qui n'a pas de valeur contractuelle, permettra :

- ▶ de relever et chiffrer les premières dégradations éventuelles et réparations à votre charge, selon une grille tarifaire de vétusté,
- ▶ de vous conseiller pour effectuer ces réparations,
- ▶ de vous renseigner sur le nettoyage à effectuer.



## Bon à savoir :

- ▶ Le locataire repart avec tous les équipements qu'il a installés :
  - éléments de cuisine,
  - lambris,
  - polystyrène au plafond etc.
- ▶ Toute parabole devra être retirée.
- ▶ Tous les badges et clés (y compris des portes de distribution) du logement **et de ses annexes (cave, parking...)** devront être restitués **au gardien au moment de l'état des lieux sortant**.
- ▶ Les compteurs de gaz, d'électricité **et d'eau** ne devront pas être coupés mais les chiffres relevés.

## 2/ Faites le nécessaire pour rendre le logement en bon état

### ▪ Effectuez les menues réparations locatives suivantes si nécessaire :

- ▶ Démontez tout ce qui est accroché aux murs et plafonds, et rebouchez les trous. Effectuez les menus raccords (faïence, mosaïque, papier peint).
- ▶ Déposez tous les luminaires et remontez les douilles et dominos pour l'éclairage.
- ▶ Remplacez les interrupteurs, prises de courant et coupe-circuits s'ils ont été endommagés. Retirez toute installation électrique supplémentaire qui aurait été effectuée par vos soins.
- ▶ Assurez-vous du bon fonctionnement des toilettes et de la plomberie (dégorgement). Si besoin remplacez la robinetterie à l'identique (ex. : un mélangeur par un mélangeur et non un mitigeur).
- ▶ Procédez à la réfection des joints en silicone des sanitaires et éliminez le calcaire. Si besoin, remplacez les flexibles de douche.
- ▶ Si besoin, remplacez les grilles de ventilation à l'identique.
- ▶ Démontez tous les rails de placards, les étagères et cloisons posés par vos soins.
- ▶ Remplacez la petite quincaillerie défectueuse.
- ▶ Retirez les éventuels parquets posés par vos soins. Reposez du linoléum.
- ▶ Effectuez les menus raccords sur le revêtement de sol en cas de trous (linoléum, moquette...).
- ▶ Vérifiez le bon fonctionnement des volets roulants et de la porte du boxe.
- ▶ Nettoyez le vide-ordures ; remplacez et graissez les joints.
- ▶ Remplacez les dalles sur plots des terrasses et balcons endommagés par votre fait.

De façon générale, remettez le logement dans son état initial.

Pour rappel, le LSVO doit donner son accord préalable pour tous travaux dans le logement.

### ▪ Nettoyez votre logement et ses annexes :

- ▶ Les sanitaires et leurs pourtours (joints en silicone) : wc et abattant, baignoire/douche et lavabo/lave-mains, évier de cuisine (ainsi que le meuble en-dessous).
- ▶ Les canalisations (tuyaux).
- ▶ Les gaines techniques.
- ▶ Les sols, plinthes, les portes avec leurs montants, les vitres, les entourages des fenêtres PVC et leurs rainures, les boiseries, les jalousies (volets), enfin les interrupteurs et prises de courant.
- ▶ Les moisissures avec une éponge humide voire de la javel.
- ▶ Les dessus et dessous de radiateurs. Aspirez-les.
- ▶ Les bouches d'aération et celles des VMC.
- ▶ Les balcons/terrasses. Balayez-les.
- ▶ Cave, cellier, place de parking ainsi que votre boîte aux lettres qui doivent être vides et propres.
- ▶ Votre jardin. Débroussailliez-le et taillez les haies et les arbres qui s'y trouvent.

## 3/ Procédez avec votre gardien à l'état des lieux sortant

Tout comme l'état des lieux entrant, cet état des lieux sortant de votre logement et de ses annexes (jardin, cave, parking) sera effectué en votre présence. Vous et le gardien devrez le signer **car c'est un document contractuel qui met fin à la location**.

Cet état des lieux produira un arrêté définitif de votre compte locataire qui vous sera adressé par courrier. C'est la raison pour laquelle vous devez nous communiquer votre nouvelle adresse.

☞ *Attention, pour réaliser cet état des lieux sortant, votre logement et ses annexes (cave, jardin, parking, loggia, balcon) doivent être parfaitement vidés de tout mobilier et effets personnels, et nettoyés !*

☞ *N'oubliez pas de nettoyer les parties communes après avoir terminé votre déménagement !*

☞ *Enfin, après votre état des lieux sortant, résiliez vos contrats d'abonnement s'il y a lieu (EDF / GDF / concessionnaire d'eau / opérateur téléphonique...).*

