

J. 200

Actualisation le 21-05-07

Fiche en
cours de
modification
Loi Alur

L'ÉTAT DU LOGEMENT EN COURS DE LOCATION

ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET AUTRES TRAVAUX

Un logement demande un entretien régulier et, tôt ou tard, des réparations. À qui incombent-elles?

La réponse à cette question est donnée par la loi du 6 juillet 1989 pour les logements régis par ce texte, soit la quasi-totalité des locations à usage d'habitation, et par le Code civil pour les autres locations: meublés, logements de fonction, foyers (cf. § VI).

Les textes diffèrent sur le forme – ils ont été rédigés à cent quatre-vingts ans d'intervalle –, ils sont identiques sur le fond, et le principe est toujours le même: l'entretien courant et les petites réparations incombent au locataire, tandis que les grosses réparations sont à la charge du bailleur.

Mais, au-delà de leurs devoirs respectifs, quels sont les droits du bailleur et du locataire en matière de travaux?

I. CE QUE DOIT FAIRE LE LOCATAIRE

En cours de location, le locataire a trois types d'obligations:

- il doit entretenir le logement et y faire les menues réparations;
- il doit réparer ce qui a été dégradé;
- et, d'une façon générale, il doit se comporter de façon raisonnable et prévoyante.

Le locataire doit entretenir le logement et y faire les menues réparations

À titre d'exemple, le Code civil cite, comme étant à la charge du locataire, les réparations «aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées». Ces précisions, sans doute justifiées à l'époque de Napoléon, sont de nos jours de peu d'utilité. Aujourd'hui, on se réfère à la liste des réparations locatives fixée par le décret du 26 août 1987 (cf. tableau, in fine). Ce texte évoque, à propos des principaux éléments d'équipement, deux types d'obligation incombant au locataire: tâches d'entretien, qu'il devra effectuer régulièrement, et petites réparations, qu'il assurera quand elles se révéleront nécessaires. En principe, le décret ne concerne que les locataires relevant de la loi du 6 juillet 1989, mais il peut servir de repère à tous les locataires et bailleurs.

Cette liste constitue un outil efficace, mais non parfait car elle n'est pas limitative, et des réparations qui n'y figurent pas pourraient être qualifiées de locatives par le juge. Dans une situation qui n'est pas clairement résolue par le décret, il faut raisonner par analogie, en retenant deux principes:

- chaque fois que le décret cite comme locatives les menues réparations d'un équipement ou le remplacement de certains de ses éléments, il exclut le remplacement de l'équipement lui-même. Ainsi, quand le décret met à la charge du locataire le «remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets», il considère que le remplacement du robinet lui-même est une grosse réparation incombant au bailleur;
- pour qualifier une réparation de “menue” ou “grosse”, on retiendra le critère du coût: une menue réparation est une réparation d'un coût peu élevé.

Mais dans certains cas le locataire en est dispensé

Le locataire est dispensé d'entretenir ou de réparer en cas de vétusté, de malfaçon, de vice de construction, de cas fortuit ou de force majeure. Voici quelques exemples.

• À propos de la vétusté

Le locataire ne sera pas tenu de réparer un appareil trop ancien dont les pièces ne sont plus disponibles; son remplacement incombera au bailleur. Mais, attention, la vétusté ne dispense pas le locataire d'effectuer les réparations locatives autres que celles rendues nécessaires par la vétusté, par exemple, les changements des joints des robinets.

• À propos des vices de construction et des malfaçons

Il appartient au locataire de dégorgner les canalisations bouchées. Mais si l'installation de plomberie est mal conçue et que c'est la raison pour laquelle elle s'engorge fréquemment, le locataire pourra exiger du bailleur qu'il prenne ces frais de dégorgement à sa place et qu'il remédie à la malfaçon.

• À propos de la force majeure

Des pluies diluviennes ont envahi le logement et détérioré l'installation électrique. La remise en état de l'installation, y compris des éléments incombant normalement au locataire, sera à la charge du bailleur.

Faute d'entretenir ou de réparer, le locataire engage sa responsabilité

Si le défaut d'entretien génère des conséquences dommageables, le locataire devra les assumer. C'est ainsi que le coût de remplacement d'une chaudière, qui incombe en principe au bailleur, a été mis à la charge d'un locataire qui en avait négligé l'entretien (CA Orléans, 1er sect., 12 mai 1993 - P c/D - Loyers et copr., nov. 1993, n° 388).

Le locataire est présumé responsable des dégradations qui surviennent pendant la location

Le locataire est a priori responsable des dégradations survenant dans le logement ou à ses équipements. Par dégradations, l'on entend les dégâts, les dommages au logement et aux équipements, et non pas l'effet de l'usure normale. Ainsi, le locataire sera présumé responsable si les canalisations ont éclaté, si le plancher a gonflé ou si la serrure est cassée.

Mais il ne s'agit que d'une présomption de responsabilité, qui tombera si le locataire apporte la preuve qu'il n'a aucune part dans la réalisation du dommage. Il lui suffira, selon le Code civil, de prouver que les dégradations ont eu lieu sans sa faute. La loi de 1986 est plus précise, et elle oblige le locataire à prouver que les dégâts ont eu lieu par force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Pour reprendre nos exemples, le locataire pourra être dégagé de sa responsabilité, et exiger de son bailleur les réparations nécessaires, s'il prouve que c'est à la suite d'une inondation que le plancher a gonflé (force majeure), que les canalisations ont gelé parce qu'elles cheminaient dans un local ouvert au froid (faute du bailleur) ou que la serrure a été forcée par un cambrioleur (tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement). Mais encore faut-il qu'aucune négligence ne puisse lui être reprochée (cf. § suivant).

Le locataire doit se comporter de façon raisonnable et prévoyante

La loi parle de l'obligation d'«user paisiblement des locaux loués» (art. 7 b de la loi de 1989) et le Code civil d'usage «en bon père de famille», mais l'idée est la même.

Le locataire devra en premier lieu respecter les consignes qui figurent dans son contrat de location, dans le règlement intérieur d'immeuble, voire dans un document qui aurait été porté ultérieurement à sa connaissance. Mais, même sans prescription particulière, il est tenu de se montrer prévoyant, et sa responsabilité sera engagée s'il s'est montré négligent. On attend donc du locataire qu'il accroche ses volets par temps venteux et qu'il coupe l'eau et vidange les tuyaux s'il quitte son logement plusieurs jours en plein hiver.

Les contrats d'entretien

Certains équipements, et en premier lieu les appareils à gaz, exigent un entretien périodique. En cas de panne ou en fin de location, le locataire devra justifier qu'il a assuré cet entretien, faute de quoi sa responsabilité pourrait être engagée.

Doit-il pour autant souscrire un contrat d'entretien? Libre à chacun d'en décider. Toutefois, si le contrat de location l'impose, le locataire y sera tenu, mais il gardera le choix de son prestataire (CA Paris, 6e ch. C, 4 mars 1997 - P et a. c/P - Loyers et copr., mai 1997, n° 138).

Autre pratique particulièrement fréquente dans le secteur social: le bailleur souscrit, pour le compte des locataires, des contrats pour l'entretien des appareils à gaz, pour la serrurerie, la robinetterie, les sanitaires situés dans les paries privatives. En a-t-il le droit? Uniquement si les locataires en sont d'accord, suivant la cour d'appel de Colmar (CA Colmar, 3e ch. B - 15 janvier 1998 - OPHLM Cus Habitat c/A et a. - Loyers et copr., décembre 1998, n° 295).

II. CE QUE PEUT FAIRE LE LOCATAIRE

Le locataire est libre d'aménager son logement

Il pourra donc le peindre ou le tapisser à son goût, sans en demander l'autorisation à son bailleur, ou encore poser des placards.

Mais il n'a pas le droit de faire transformer les lieux sans autorisation du bailleur. La frontière qui sépare les aménagements des transformations se situe au niveau du gros œuvre, auquel le locataire ne peut pas porter atteinte. Voici quelques exemples de travaux que les tribunaux ont qualifié de transformations soumises à autorisation: transformation d'une chambre en cuisine, installation d'une véranda, suppression d'une cloison formant placard, élargissement d'une porte, remplacement d'une verrière par une couverture en béton...

Le locataire qui transforme les lieux loués sans autorisation s'expose à remettre les lieux en leur état initial en fin de location, voire sans délai si les transformations mettent en péril la sécurité du local ou le bon fonctionnement des équipements; dans ce cas, il encourt également le risque de recevoir congé.

Le locataire peut installer le confort minimal

Aujourd'hui encore, de nombreux logements anciens ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité. Ce n'est pourtant pas une fatalité, et la loi du 12 juillet 1967 permet au locataire d'y installer le confort manquant: travaux d'étanchéité des sols et des murs, raccordement des canalisations d'eaux usées à l'égout, création d'une cuisine ou d'une salle de bains, installation d'un

chauffage, réfection de l'installation électrique... En fin de location, il s'en fera rembourser le coût, réévalué à la date de sortie et réduit de 6% par année d'occupation.

La loi exige cependant que le locataire respecte la marche à suivre suivante: avant d'entreprendre les travaux, il devra communiquer au bailleur le devis descriptif et estimatif. Celui-ci dispose alors de deux mois, soit pour faire connaître son intention d'entreprendre lui-même les travaux, soit pour sai-

sir le tribunal s'il entend s'y opposer pour un motif sérieux et légitime; mais il ne peut pas se contenter d'opposer un refus. Passé ces deux mois, le locataire pourra alors entreprendre les travaux.

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) accorde des subventions pour ce type de travaux. Se renseigner auprès de la Direction départementale de l'équipement (DDE).

III. CE QUE DOIT FAIRE LE BAILLEUR

Le bailleur doit effectuer les grosses réparations

Par grosses réparations, on entend toutes les réparations qui ne sont pas à la charge du locataire (cf. supra) et qui sont nécessaires pour que ce dernier continue de bénéficier du même confort qu'au moment de la conclusion de la location. Par exemple: si un chauffe-eau se révèle irréparable (par vétusté ou vice de fabrication), le propriétaire est tenu de le remplacer ou de continuer d'assurer ce service par un autre procédé.

Le bailleur doit assurer au locataire la jouissance paisible du logement

La première conséquence de cette obligation est que le logement et ses équipements doivent être exempts de risques pour les occupants. Par conséquent, si l'installation électrique ou le chauffe-eau à gaz sont dangereux, le bailleur devra les remplacer.

Le logement ou ses équipements ne doivent pas non plus causer de nuisances aux occupants, comme un bruit anormal (voir à propos d'un chauffage central bruyant: TI Paris 15e, 16 octobre 1996 - P c/P - RL 1997-599) ou des infiltrations (TI Poissy, 7 janvier 1997 - G c/SA Logirel - INC n° 3445).

D'une façon plus générale, le bailleur lui-même doit également s'abstenir de tout comportement gênant, et si des travaux lui incombent, il devra les faire réaliser dans les meilleures conditions possibles pour le locataire.

Mais l'obligation d'assurer la jouissance paisible a ses limites: le bailleur n'est pas tenu de protéger le locataire contre les agissements des tiers, et en particulier des voleurs. Le locataire ne pourra donc exiger ni porte blindée, ni système d'accès sécurisé à l'immeuble de type digicode ou Interphone. Bien entendu, le bailleur ne doit rien faire qui favorise le vol, et il pourrait être déclaré responsable si des voleurs s'étaient introduits dans le logement en utilisant les échafaudages installés pour le ravalement. La question de l'absence de volets au rez-de-chaussée est controversée, et si la Cour de cassation considère que le bailleur n'a pas l'obligation d'en installer quand le logement n'en est pas pourvu (Cass. civ. 3e ch. C, 25 avril 1990 - OPAC Montpellier c/F - Loyers et copr., juillet 1990, n° 302), d'autres juridictions soutiennent le contraire (CA Nancy, 2e ch., 28 février 1995 - Thiébaud c/Roder - Loyers et copr., août-sept. 1995).

Quand le bailleur doit-il effectuer les réparations?

Le bailleur a deux obligations qu'il lui faut combiner: effectuer les grosses réparations dès qu'elles se révèlent nécessaires et ne pas troubler la jouissance du locataire. Il devra donc s'entendre avec ce dernier pour fixer les jours et heures d'intervention. Mais tôt ou tard le locataire devra les supporter, même s'il considère qu'elles lui apporteront plus de désagrément que de profit, et une résistance abusive de sa part pourrait être sanctionnée. Toutefois, précise le Code civil, et cette disposition profite à tous les locataires, «si les réparations durent plus de quarante jours, le prix du loyer sera diminué à proportion du temps ou de la chose dont il aura été privé».

De la même manière, le locataire devra laisser exécuter les travaux d'amélioration décidés au niveau de l'immeuble et portant sur les parties communes ou privatives, ainsi que les travaux d'amélioration réalisés par le bailleur dans le cadre de la loi sur l'amélioration de l'habitat (voir plus haut).

À l'inverse, il pourra refuser les transformations, même considérées par le bailleur comme des améliorations, si elles n'entrent pas dans l'un ou l'autre cadre.

Le locataire peut-il effectuer les grosses réparations à la place du bailleur?

Oui, s'il a reçu l'autorisation du bailleur ou du tribunal. À défaut d'une telle autorisation, il risque fort de ne pas obtenir le remboursement des frais qu'il aura engagés; et s'il a omis de mettre le bailleur en demeure d'effectuer les travaux nécessaires, il sera débouté de sa demande en remboursement de façon quasiment certaine (Cass. civ. 3e, 10 juillet 1996 - SCP ATP c/Guenon - Loyers et copr., août-sept. 1996, n° 341).

Cependant, si l'urgence exigeait une intervention rapide, il sera remboursé de ses frais, comme ces locataires qui avaient dû changer le chauffe-eau en raison d'une fuite de gaz (CA Paris, 6e ch. B, 23 octobre 1997 - Dame M c/Époux C - Loyers et copr., janvier 1998, n° 2). Attention, toutefois, à ce que le coût de ces travaux se situe dans une fourchette admissible.

IV. CE QUE PEUT FAIRE LE BAILLEUR

Le bailleur peut améliorer le logement

Il peut, bien entendu, se mettre d'accord avec son locataire pour réaliser des travaux d'amélioration. Mais, dans deux cas, il pourra faire exécuter ces travaux même si le locataire y est opposé.

• 1re hypothèse: les travaux envisagés visent à mettre le logement en conformité avec les normes minimales d'habitabili-

té. Le bailleur doit cependant notifier son intention à son locataire avec un préavis de deux mois, et ce dernier peut saisir le juge, dans le même délai, s'il a un motif sérieux et légitime de s'opposer aux travaux projetés.

• 2e hypothèse: les travaux d'amélioration ne portent pas uniquement sur le logement, mais sur l'immeuble, comme l'installation d'un chauffage collectif.

V. COMMENT OBLIGER LE BAILLEUR À EFFECTUER LES RÉPARATIONS QUI LUI INCOMBENT ?

Tout d'abord en l'avertissant dès l'apparition du dommage. À défaut, la responsabilité du locataire pourrait être retenue en cas d'aggravation, si sa négligence a contribué à la dégradation. Un locataire a ainsi été condamné à prendre en charge un tiers du montant de la remise en état du plancher de la cave pour n'avoir pas pris la précaution d'alerter la bailleuse en temps opportun de la dégradation rapide et avancée du plancher et des poutres, dégradation dont il avait pourtant connaissance (Cass. civ. 3e ch. R, 31 mai 1994 - P c/C - Loyers et copr., octobre 1994, n° 375).

Le locataire peut-il suspendre le paiement des loyers? Rien n'est plus dangereux, car il risque alors de recevoir congé: les tribunaux sont très stricts sur la question, même lorsque la réclamation du locataire est fondée.

Cependant, il existe des recours devant les tribunaux ou par la voie administrative.

• Les recours judiciaires

Le locataire peut demander au tribunal, et à son choix:

- soit de contraindre le bailleur à exécuter les travaux dans un délai déterminé. Pour rendre sa décision plus efficace, le juge peut également prononcer une astreinte, c'est-à-dire une pénalité par jour de retard;
- soit de l'autoriser à effectuer lui-même les travaux, et être indemnisé ultérieurement par un remboursement ou par des retenues sur les loyers futurs. Ce type de demande se révèle efficace lorsque le bailleur invoque des problèmes de trésorerie;
- soit demander des dommages et intérêts pour le trouble de jouissance qui résulte de l'inexécution de ces travaux.

Le tribunal compétent est le tribunal d'instance dont dépend géographiquement le logement. L'assignation du bailleur se fera obligatoirement par huissier, mais l'assistance d'un avocat est facultative.

• Les recours auprès de l'administration

En cas d'insalubrité grave, c'est-à-dire lorsque la sécurité ou la

santé des occupants du logement est en jeu, le locataire peut adresser une plainte écrite au service d'hygiène de la mairie; un ingénieur se rendra alors sur place et, au vu de son rapport, ordre sera notifié au propriétaire d'exécuter les travaux dans un certain délai.

Puis-je exiger la mise aux normes de mon installation électrique ?

Il est possible que votre installation électrique ne réponde pas aux normes réglementaires, et si vous habitez un logement ancien, ce n'est pas forcément illégal. En effet, les normes minimales d'habitabilité n'exigent pas que l'installation électrique soit conforme à ces normes de sécurité (sauf s'il s'agit d'une nouvelle installation), mais seulement qu'elle assure la sécurité des utilisateurs et que l'alimentation réponde à leurs besoins normaux.

Mais si une installation ancienne n'est pas forcément dangereuse, elle peut être source d'accident, et, dans ce cas, la responsabilité de votre bailleur serait engagée. Par conséquent, si l'installation vous semble dangereuse, ce que peut attester un électricien, vous pouvez exiger la réfection de l'installation au titre de la jouissance paisible du logement que vous doit votre bailleur. Cette réfection s'accompagnera alors d'une mise aux normes de sécurité, car il s'agira d'une installation nouvelle.

Il se peut aussi que l'installation, sans être dangereuse, ne réponde pas aux besoins normaux d'un utilisateur moyen, par défaut de puissance ou absence de prise de terre pour l'utilisation d'appareils électroménagers, par exemple. Dans ce cas, vous avez un an à compter du début de la location pour demander à votre bailleur les travaux nécessaires, au besoin en saisissant le tribunal. Passé ce délai, vous ne pourrez plus les exiger, mais vous pourrez utiliser les dispositions de la loi sur l'amélioration de l'habitat: vous ferez alors exécuter les travaux à vos frais, et vous en serez indemnisé en fin de location (cf. § Le locataire peut installer le confort minimal).

VI. LES TEXTES

Les logements loués vides, y compris les logements sociaux, sont soumis à la loi du 6 juillet 1989, et le contrat de location ne peut déroger à ces règles légales.

Les locations meublées, les logements de fonction et les foyers sont régis par le Code civil, mais le contrat peut prévoir des conditions différentes.

Les obligations du bailleur

• Loi du 6 juillet 1989

Art. 6 - Le bailleur est obligé:

- a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement; [...];
- b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle [...];

c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués;

d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

• Code civil

Art. 1719 - Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

- 1° de délivrer au preneur la chose louée;
- 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
- 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail;
- 4° d'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Art. 1720 - Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1721 - Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Les obligations du locataire

• Loi du 6 juillet 1989

Art. 7 - Le locataire est obligé: [...]

c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement;

d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (cf. tableau, in fine);

e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux;

f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local; [...].

• Code civil

Art. 1732 - Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 1754 - Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire:

- aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées;
- au crépissage du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation à la hauteur d'un mètre;
- aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés;
- aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;
- aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

Art. 1755 - Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

L'exécution des grosses réparations

Cet article concerne toutes les locations.

Art. 1724 - Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

L'amélioration de l'habitat

Ces textes sont applicables à toutes les locations:

- loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat;
- décret n° 68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi.

Marie-Odile THIRY-DUARTE

LISTE DE RÉPARATIONS LOCATIVES

annexe au décret n° 87-712 du 26 août 1987

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 ; réparation 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, chéneaux 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 verrous 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 peinture 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.

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 moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes, moulures

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et répa-

ration 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'aisance

- Vidange.

d) 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.

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 lumineux ;
- 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.