

# ENTREtenir vos logements, On a tous à y gagner...



Béziers  
méditerranée  
Habitat

**GUIDE D'ENTRETIEN**

Du locataire de **Béziers Méditerranée Habitat**

---

# Qui fait quoi dans le logement ?

Ce document est là pour vous aider...

Les réparations locatives indiquées s'appliquent à un usage normal des lieux.

En cas de dégradations volontaires, les travaux sont entièrement à votre charge et non à celle de Béziers Méditerranée Habitat.

## Les réparations locatives : A votre charge !

En tant que locataire, vous avez des droits mais aussi des devoirs. C'est donc à vous d'effectuer les petits travaux d'entretien courant du logement, afin de le conserver en bon état. **Ne tardez pas à le faire: plus vous attendez, plus les réparations coûtent cher.** De plus, si ce n'est pas fait lors de l'état des lieux de sortie, Béziers Méditerranée Habitat fera effectuer les travaux à vos frais.

**Et les grosses réparations ?**  
Béziers Méditerranée Habitat s'en charge !

## Transformation = Autorisation

Vous pouvez avoir envie de neuf... mais attention avant d'apporter des changements dans vos logements! **Une autorisation écrite préalable de Béziers méditerranée Habitat doit être impérativement obtenue avant toute modification**, transformation du logement ou travaux affectant la nature des matériaux : changement des sols, démolition de(s) cloison(s), modification d'appareils sanitaires, (exemple : remplacer baignoire par bac douche, pose de moquette...) peinture, modification électrique, mise en place de brise vue sur la terrasse, balcon...



## Comment lire les schémas :

Les 3 codes couleurs indiquent à qui incombent les réparations\*

*\*conformément à la Loi 89-462 du 6 juillet 1989 - paragraphes c) et d) de l'article 7 et au décret n° 87-712 du 26 août 1987.*

Jaune: Locataire

Rouge: Béziers méditerranée habitat

Bleu: Contrat d'entretien

### LE CONTRAT D'ENTRETIEN :

entreprises mandatées par **Béziers méditerranée Habitat** pour effectuer les réparations courantes. Leurs prestations sont incluses dans vos charges locatives. Ces entreprises sont à contacter par vos soins (contacter votre gardien pour les coordonnées).

## ➤ SOMMAIRE

### ... à l'intérieur

5 ENTRÉE / CUISINE

6 SALON / SÉJOUR

7 SALLE DE BAIN

### ... à l'extérieur

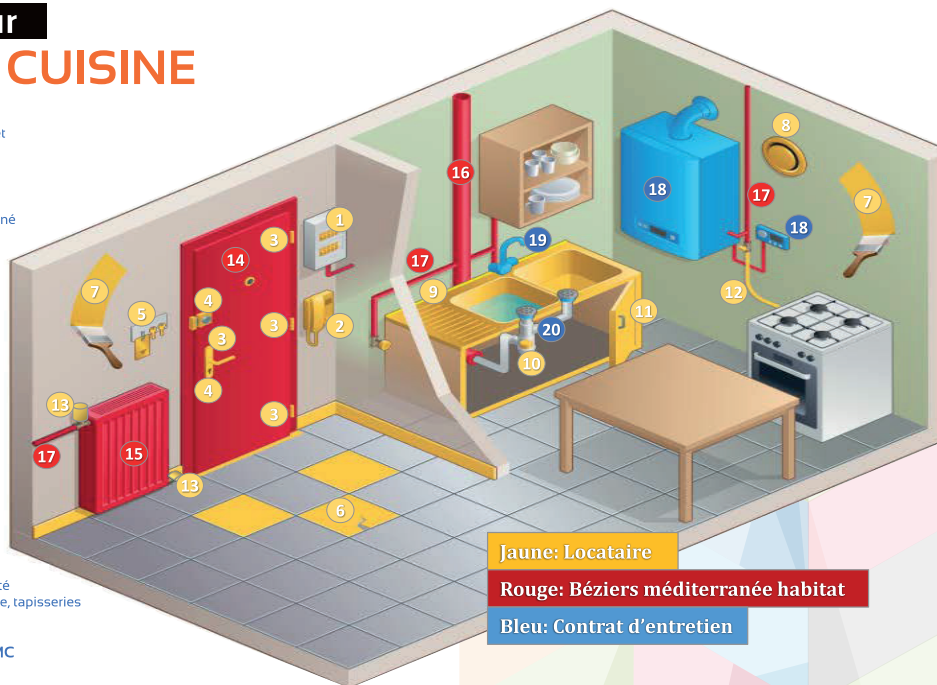
8 FAÇADE

9 JARDIN

... à l'intérieur

## ENTRÉE / CUISINE

- 1 **Tableau électrique**  
remplacement coupe circuits et fusibles
- 2 **Interphone**  
en cas de détérioration, remplacement boîtier et combiné
- 3 **Portes**
  - graissage des gonds, paumelles et charnières
  - poignée: entretien, remplacement
- 4 **Serrures, canons**  
graissage et remplacement de petites pièces
- 5 **Clés et badges**  
remplacement
- 6 **Sol**  
Entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette
- 7 **Plafond – murs**
  - maintien en état de propreté
  - menus raccords de peinture, tapisseries
  - rebouchage des trous
- 8 **Grilles de ventilations et VMC**
  - nettoyage
  - interdiction de boucher



Jaune: Locataire

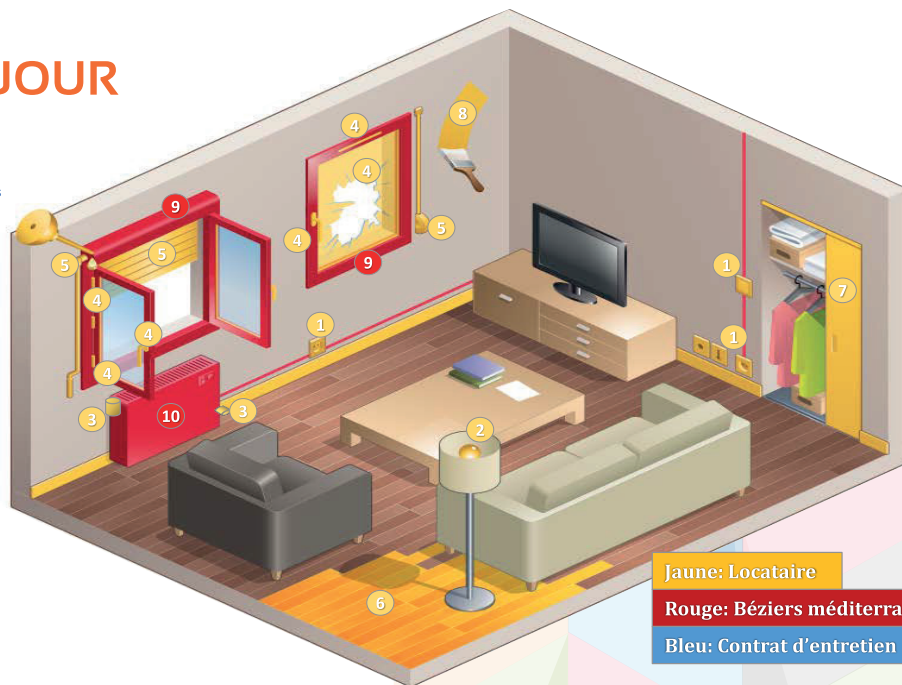
Rouge: Béziers méditerranée habitat

Bleu: Contrat d'entretien

- 9 **Evier**
  - remplacement joints silicone
  - nettoyage dépôts de calcaire
- 10 **Evacuation / arrivée d'eau**
  - débouchage évacuations sous évier
  - entretien et débouchage siphons
- 11 **Placards**
  - remplacement des tablettes et tasseaux
  - remplacement des boutons et poignées
  - graissage
- 12 **Gaz**  
remplacement flexible
- 13 **Radiateurs**  
entretien et remplacement robinet, purgeur
- 14 **Porte d'entrée**  
remplacement, sauf en cas de dégradations
- 15 **Radiateurs**  
remplacement
- 16 **Colonne d'eau usée**  
remplacement
- 17 **Conduit d'alimentation d'eau**  
remplacement
- 18 **Chaudière**
  - nettoyage grille
  - remplacement tête gaz
  - thermostat d'ambiance
  - ramonage conduit
  - entretien annuel par un professionnel
- 19 **Robinetterie**
  - entretien courant des robinets, siphons
  - remplacement de joints, clapets et presse-étoupe
- 20 **Evacuation / arrivée d'eau**  
remplacement joints et colliers

# SALON / SÉJOUR

- 1 Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV**  
entretien et remplacement si détériorés
- 2 Douilles, ampoules**  
entretien et remplacement
- 3 Radiateurs**  
entretien et remplacement robinet, purgeur
- 4 Fenêtres**
  - entretien poignée
  - graissage gonds, paumelles et charnières
  - grille d'entrée d'air : nettoyage
  - remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 5 Volets et stores**
  - graissage et entretien courant
  - entretien du mécanisme de commande
- 6 Sol**  
entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette



- 7 Placards**
  - remplacement des tablettes et tasseaux
  - remplacement des boutons et poignées
  - graissage
- 8 Plafond – murs**
  - maintien en état de propreté
  - menus raccords de peinture, tapisseries
  - rebouchage des trous
- 9 Fenêtres**  
remplacement
- 10 Radiateurs**  
remplacement

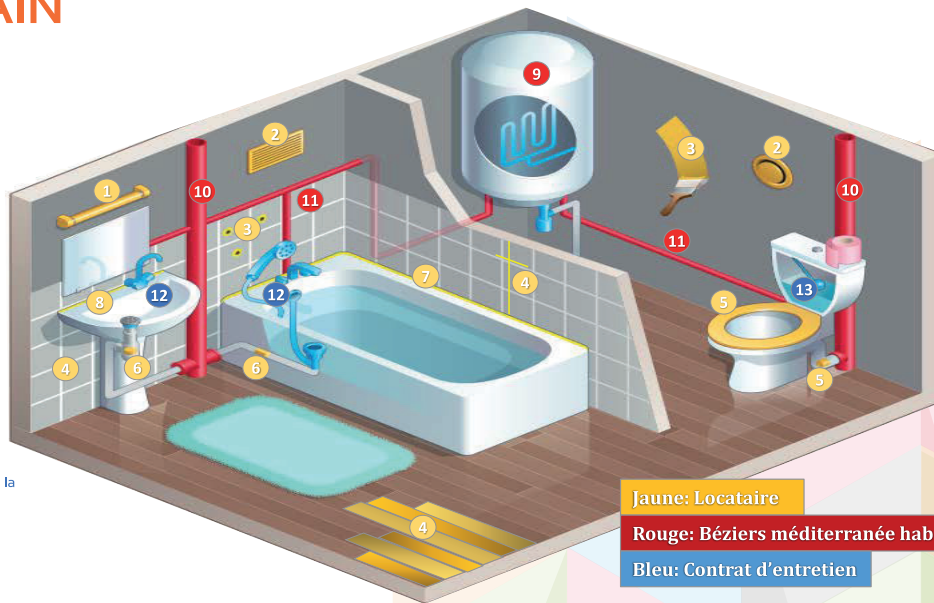
Jaune: Locataire

Rouge: Béziers méditerranée habitat

Bleu: Contrat d'entretien

# SALLE DE BAIN

- 1 **Appliques, douilles et ampoules**  
réparation et remplacement
- 2 **Grilles de ventilations et VMC**
  - nettoyage
  - interdiction de boucher
- 3 **Plafond – murs**
  - maintien en état de propreté
  - menus raccords de peinture, tapisseries
  - rebouchage des trous
- 4 **Sol et faïence**  
entretien et pose de raccords parquet, joints, dalles, linoléum, moquette
- 5 **WC**
  - remplacement fixations sol
  - débouchage évacuations
- 6 **Evacuation d'eau**
  - débouchage siphons, évacuations baignoire, douche et lavabo jusqu'à la colonne
- 7 **Douche et baignoire**
  - remplacement joints silicone
- 8 **Lavabo**
  - Remplacement joints silicone
  - Nettoyage dépôts calcaire



- 9 **Ballon électrique**
  - remplacement
  - détartrage
- 10 **Colonne d'eau usée**  
remplacement
- 11 **Circuit d'alimentation d'eau**  
remplacement
- 12 **Robinetterie**
  - entretien courant des robinets, siphons
  - remplacement de joints, tuyaux flexible, colliers, clapets et presse-étoupe
- 13 **WC**  
remplacement joints pipe, joints et colliers, mécanisme chasse

## L'astuce en +

**Comment venir à bout des dépôts de calcaire sur les équipements sanitaires ?**  
*Saupoudrer de gros sel, arroser de vinaigre chaud, laisser reposer. Il ne reste plus qu'à frotter un bon coup...*

*Frotter les joints sanitaires avec un morceau de pomme de terre crue ravivera leur couleur.*

... à l'extérieur

## FAÇADE / JARDIN

### Pas trop de monde au balcon !

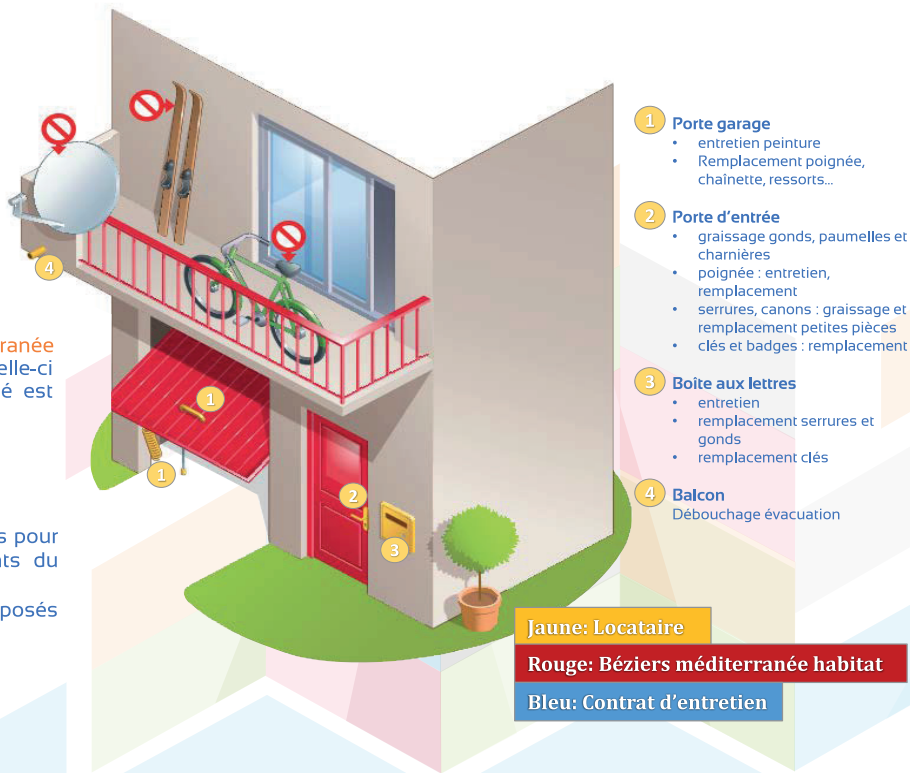
Quoi de plus agréable qu'un balcon dégagé, une terrasse joliment fleurie ? Alors efforcez-vous de garder votre résidence coquette et plaisante à voir pour ses habitants comme pour les passants !

#### A FAIRE

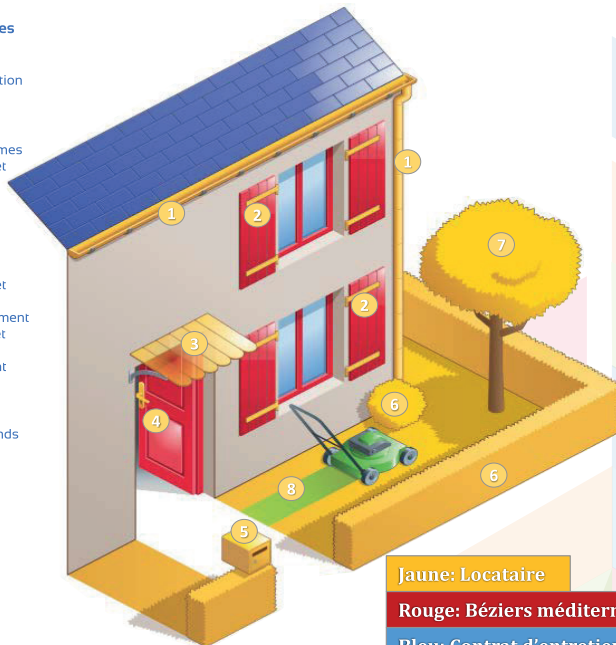
- Demander une autorisation écrite à **Béziers Méditerranée Habitat** avant d'installer une antenne parabolique. Si celle-ci se détache et blesse un passant, votre responsabilité est directement engagée.

#### A NE PAS FAIRE

- Ne pas laver à grandes eaux les balcons et les terrasses pour éviter le ruissellement sur la façade et les logements du dessous.
- Pas d'étendage ni objets encombrants ou disgracieux exposés à la vue de tous (vélos, sommiers, vieux meubles...).



- 1 **Gouttières, chéneaux descentes eaux pluviales**
  - débouchage, nettoyage et entretien de la grille d'évacuation des eaux pluviales
- 2 **Volets et grilles**
  - entretien et remplacement lames
  - graissage gonds, paumelles et charnières
- 3 **Auvent**
  - entretien, nettoyage
- 4 **Porte d'entrée**
  - graissage gonds, paumelles et charnières
  - poignée : entretien, remplacement
  - serrures, canons : graissage et remplacement petites pièces
  - clés et badges : remplacement
- 5 **Boîte aux lettres**
  - entretien
  - remplacement serrures et gonds
  - remplacement clés
- 6 **Haies, arbustes**
  - Entretien, taille et remplacement
- 7 **Arbres**
  - Taille, élagage et échenillage
- 8 **Pelouse**
  - Entretien, tonte



Jaune: Locataire

Rouge: Béziers méditerranée habitat

Bleu: Contrat d'entretien

## Bichonnez votre jardin

Quelle chance d'avoir son propre bout de jardin ! Et c'est encore plus agréable quand il est propre et bien entretenu...

### A FAIRE

- Respecter les hauteurs réglementaires des haies naturelles ou clôtures : elles participent à l'esthétique du logement.

### A NE PAS FAIRE

- Ne pas utiliser d'outils bruyants (tondeuse, taille-haies, tronçonneuse...) en dehors des jours et heures réglementaires. Pensez à vos voisins : renseignez-vous !



## Du sol au plafond

Les locataires sont responsables du bon état de toutes les surfaces de nos logements.

Vous devez remédier aux faïences cassées, trous dans les cloisons, marques au plafond, déchirures ou «crayonnages» de papiers peints, peintures, brûlures, marques ou tâches sur le sol, reprises de joints de faïence, joints sanitaires...

### A FAIRE

- Utiliser des produits adaptés en fonction du type de sol.
- Cirer régulièrement les parquets, shampooiner les moquettes, nettoyer les peintures à l'eau tiède savonneuse.
- Disposer des patins de protection sous les pieds des meubles pour préserver les sols plastiques.
- Utiliser chevilles et crochets adaptés pour fixer cadres, patères et autres miroirs.
- Toujours décoller le papier peint existant avant d'en poser un nouveau.

### A NE PAS FAIRE

- Pas de panneaux en liège, de polystyrène ou de crépi sur les murs et plafonds !

## Laissez respirer vos logements !

Le bon fonctionnement du système de ventilation est tout simplement indispensable à votre santé. **En vous assurant que l'air est régulièrement renouvelé dans toutes les pièces, vous conserverez un logement sain.** Une bonne ventilation évite en outre l'accumulation de mauvaises odeurs, de gaz toxiques et la formation de moisissure.

### A FAIRE

- Nettoyer les bouches d'aération tous les trois mois.
- Veiller à ce qu'elles ne soient jamais obstruées, de même pour les grilles d'entrée d'air.

### A NE PAS FAIRE

- Pas de hottes mécaniques ou de sèche-linge raccordés sur les bouches de ventilation !

## Et que ça chauffe !

La qualité du chauffage contribue largement au confort d'un logement. **Pour en profiter au maximum, prenez bien garde à ne pas gêner la diffusion de la chaleur** et nettoyez régulièrement vos équipements de chauffage.

### A FAIRE

- Nettoyer les radiateurs une fois par an.
- Nettoyer régulièrement les convecteurs électriques en aspirant les poussières.
- Eteindre les radiateurs avant d'ouvrir les fenêtres pour aérer : inutile de jeter l'énergie par les fenêtres !

### A NE PAS FAIRE

- Pas de tablette sur les radiateurs ni sur les convecteurs.
- Pas de linge à sécher sur ces appareils : un dégagement anormal d'humidité favorise les moisissures.
- Ne jamais démonter un radiateur, question de sécurité !

## Prenez soin de vos fenêtres

En bois ou en PVC, les fenêtres et porte-fenêtres contribuent à une bonne isolation et font entrer la lumière dans vos logements. **Elles méritent donc toute votre attention !**

### A FAIRE

- Nettoyer régulièrement l'encadrement des fenêtres en PVC avec une éponge humide.
- Vérifier régulièrement que toutes les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation d'eau ne sont pas obstrués.
- Changer les joints de menuiserie usés, en évitant les joints mousse trop épais qui risqueraient de forcer à la fermeture.

### A NE PAS FAIRE

- Ne pas percer les fenêtres en PVC pour poser des rideaux, utiliser des supports adhésifs.

## Pour que tout baigne, longtemps...

Jour après jour, on passe un temps d'autant plus agréable dans la salle de bain qu'elle est bien entretenue. Une pression optimale, de l'eau bien chaude, une évacuation fluide et une atmosphère saine : rien de tel pour démarrer la journée du bon pied !

### A FAIRE

- Vérifier le bon fonctionnement du robinet d'arrêt de l'alimentation en eau du logement.
- Vérifier le bon fonctionnement du groupe de sécurité du chauffe-eau électrique (cumulus) en l'actionnant au moins une fois par trimestre.
- Maintenir des joints en bon état (silicone) autour des lavabos, baignoires et éviers pour éviter les infiltrations.
- Nettoyer régulièrement tous les siphons pour éviter l'encrassement des évacuations.
- Faire la chasse aux fuites : un robinet ou une chasse qui fuit, c'est beaucoup d'argent qui s'enfuit!

### A NE PAS FAIRE

- Ne pas serrer à fond les robinets qui fuient, changer plutôt les joints.

## Evitez de faire des étincelles

L'électricité n'est pas toujours notre amie ! Les accidents électriques domestiques sont courants, pourtant la plupart pourraient être évités si nous étions plus vigilants et moins négligents. Alors évitez à tout prix de surcharger les prises multiples, rafistoler les cordons électriques, bricoler votre tableau d'abonné et surtout de jouer les électriciens amateurs ! Tenez vous en aux obligations qui vous reviennent : le remplacement des interrupteurs, prises de courant, fusibles, ampoules, tubes luminesux...

### A FAIRE

- Couper le courant avant toute intervention, même pour changer une ampoule.
- Quand un fusible a sauté, toujours le remplacer par un autre de même calibre.
- Pour la sécurité des enfants en bas âge, utiliser des cache-prises si elles ne sont pas à éclipses.

### A NE PAS FAIRE

- Ne jamais modifier par soi-même l'installation électrique du logement.
- Ne jamais utiliser de fil de cuivre.
- Ne jamais utiliser d'appareil électrique en ayant les pieds ou les mains mouillés et même pieds nus.

# Décret relatif aux réparations locatives (Version consolidée au 23 juin 2016)

**Décret n°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'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.**

## Article 1

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.

## Article 1 bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

## Article 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 du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

## ANNEXES

**Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.**

## Article Annexe

**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

Entretien 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'occlusion de la lumière tels que stores et jalousies

Graissage.

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

### d) Serures 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. - Plafonds intérieurs

### 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 revêtement tels que toile, 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

Encoustiquage 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 et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture.

Fixation de raccords et remplacement de menuiseries.

## 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-étoupe des robinets.

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

### e) Eviers 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-circuit 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 bourellets

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation

Par le Premier ministre :

JACQUES CHRAC

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,  
PIERRE MÉHAIGNÈRE

Le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,  
ÉDOUARD BALLADUR

Le garde des Sceaux, ministre de la justice,  
ALBIN CHALANDON

## GUIDE D'ENTRETIEN

Du locataire de Béziers Méditerranée Habitat



Béziers  
méditerranée  
Habitat