

Octobre-Novembre-Décembre 2019

### *Edito du Président*

*68 délégués des AFOC départementales affiliées se sont retrouvés, le 5 juin dernier, pour l'Assemblée Générale annuelle de l'AFOC nationale durant laquelle ont été abordés les bilans d'activité de l'année 2018 et les projets d'avenir.*

*A cette occasion, les rapports d'activité et financier 2018 ont été présentés, débattus et adoptés.*

*Devait avoir lieu lors de cette Assemblée Générale, l'élection pour le renouvellement du Conseil d'Administration, mais comme toutes les obligations statutaires n'étaient pas réunies, il a été décidé de reporter cette élection au 1<sup>er</sup> octobre 2019, ce qui a été fait à cette date après avoir demandé aux personnes qui se présentaient de refaire acte de candidature pendant la période des vacances.*

*Un nouveau Conseil d'Administration a été élu, suivi de la mise en place du bureau (Président(e), Secrétaire Général, Trésorier et membres du Bureau).*

*Les enjeux liés à la baisse des subventions permettant aux AFOC départementales d'aider les adhérents en but à des litiges de consommation ont été exposés et la tendance à la baisse programmée de cette aide de l'Etat inquiète les délégués, compte tenu du besoin exprimé dans les territoires par les consommateurs.*

*Concernant notre AFOC 28 nous sommes en réflexion pour la mise en place d'une Commission Logement, pilotée par des personnes inscrites sur les listes de représentants des logements sociaux.*

*En attendant les fêtes de fin année approchent, je vous souhaite à tous d'excellentes fêtes en famille.*

*Jean-Luc Gabillard*

# Votre habitat

Qui répare, qui entretient ?



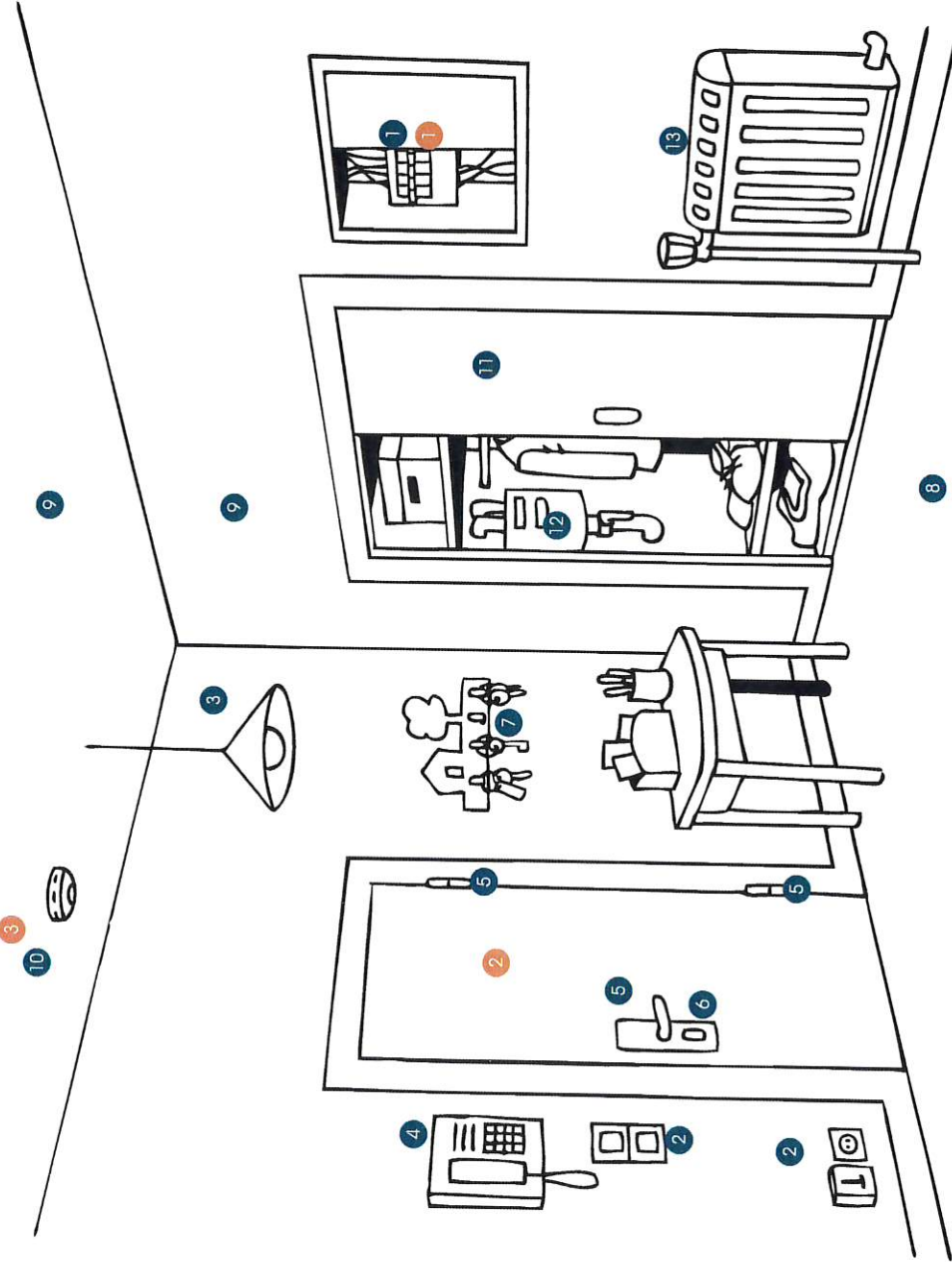
**Guide illustré**  
des réparations locatives  
Commission nationale de concertation



MINISTÈRE  
DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT  
DURABLE

## Locataire

- 1 Tableau électrique**  
remplacement coupe circuits et fusibles
- 2 Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques**  
entretien et remplacement si détériorés
- 3 Douilles, ampoules**  
entretien et remplacement
- 4 Interphone**  
en cas de détérioration, remplacement boîtier et combiné
- 5 Portes**
  - graissage des gonds, poignées et charnières
  - poignée : entretien, remplacement
- 6 Serrures, canons**  
graissage et remplacement de petites pièces
- 7 Clés et badges**  
remplacement
- 8 Sol**  
entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette
- 9 Plafond - murs**
  - maintien en état de propreté
  - menus raccords de peinture, tapisseries
  - rebouchage des trous



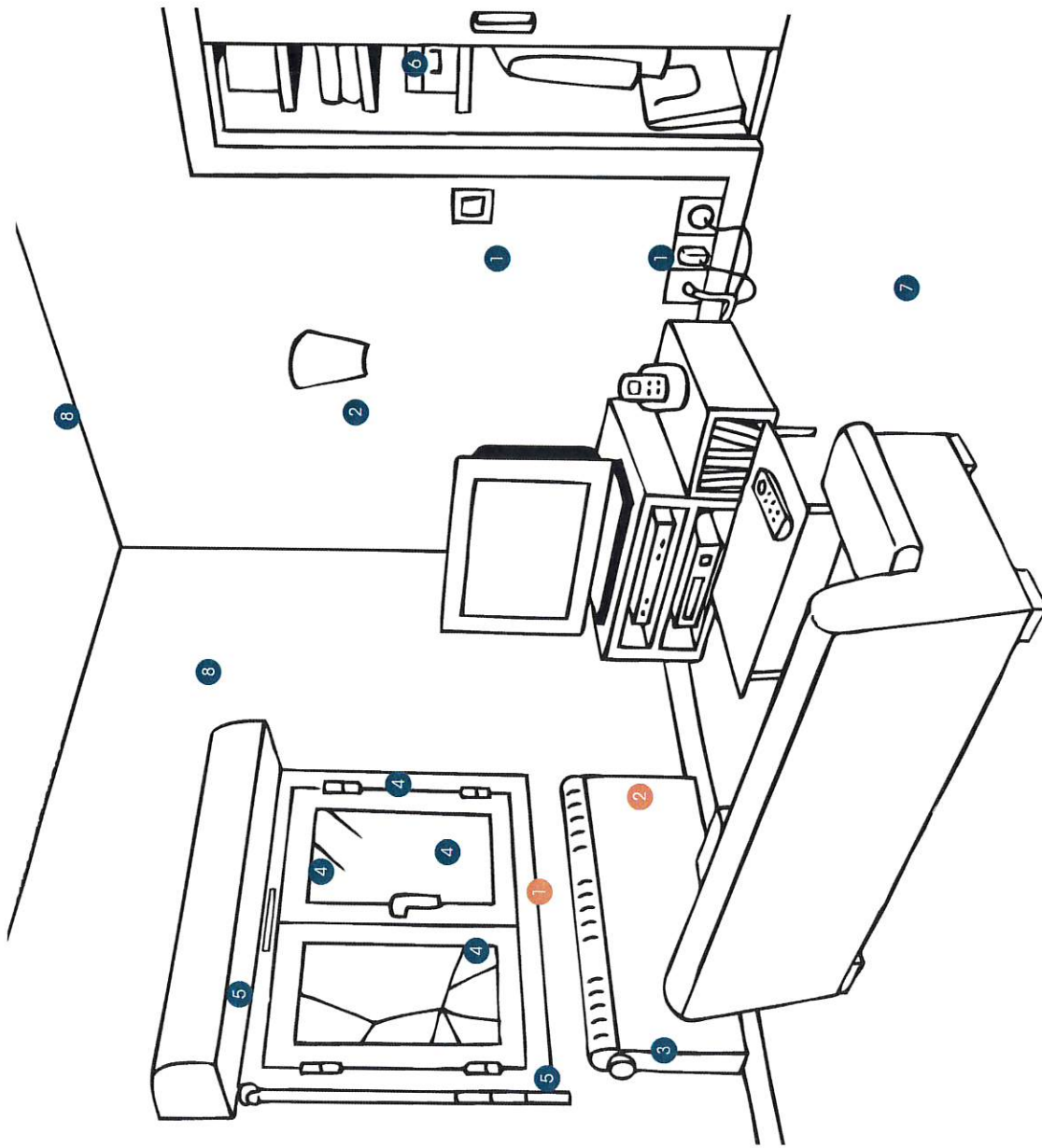
- 10 Détecteur de fumée**  
Entretien (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles...)
- 11 Placards**
  - remplacement des tablettes et tasseaux
  - remplacement des boutons et poignées
  - graissage
- 12 Compteur d'eau individuel**  
entretien
- 13 Radiateurs**  
entretien

## Propriétaire

- 1 Tableau électrique**  
remplacement
- 2 Porte d'entrée**  
remplacement, sauf en cas de dégradations
- 3 Détecteur de fumée**  
remplacement

## Locataire

- 1 Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV**  
entretien et remplacement si détériorés
- 2 Douilles, ampoules**  
entretien et remplacement
- 3 Radiateurs**  
• entretien
- 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 Placards**  
• remplacement des tablettes et tasseaux  
• remplacement des boutons et poignées  
• graissage
- 7 Sol**  
• entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette



## 8 Plafond – murs

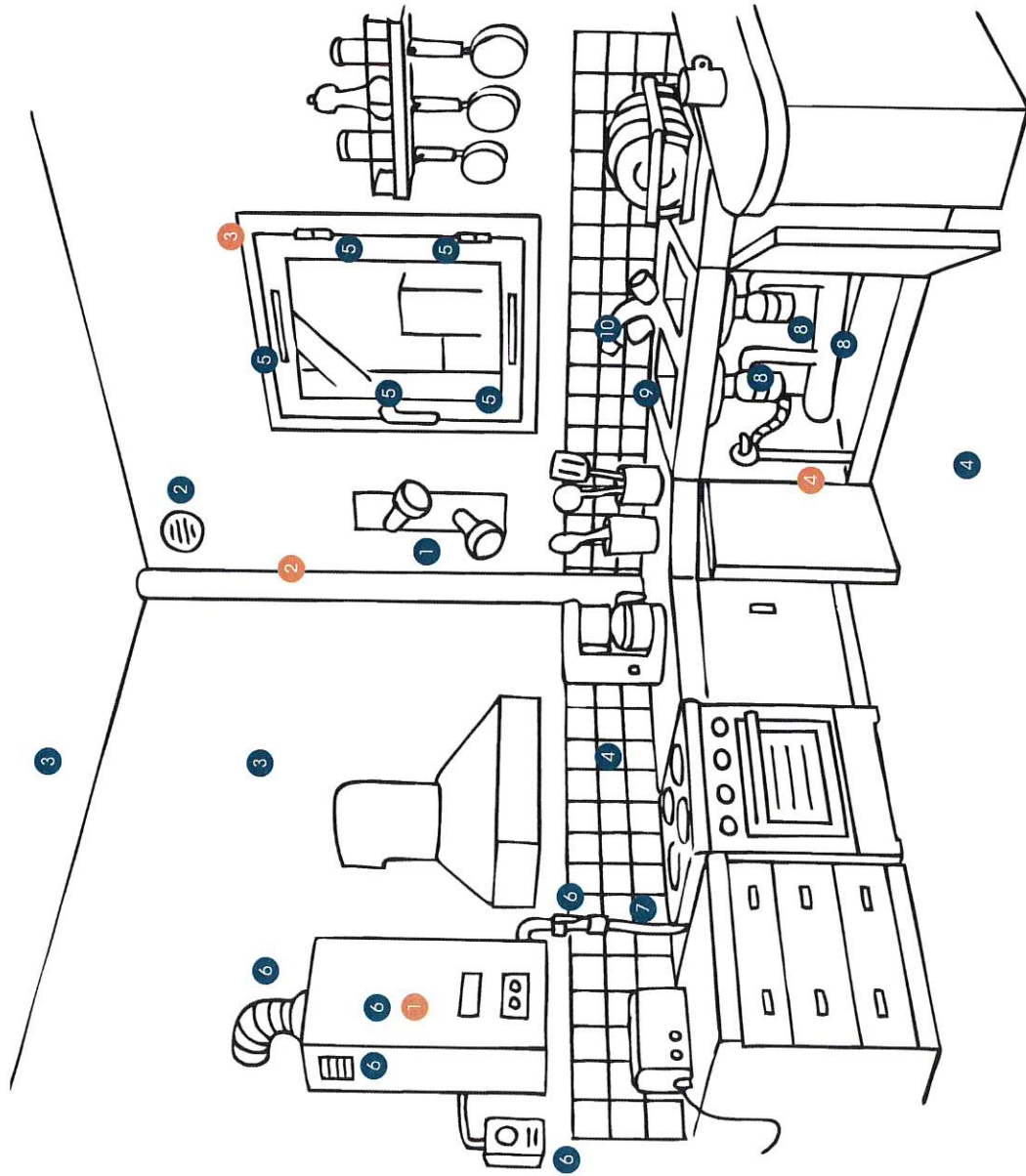
- maintien en état de propreté
- menus raccords de peinture et tapisseries
- rebouchage de trous

## Propriétaire

- 1 Fenêtres**  
remplacement
- 2 Radiateurs**  
remplacement

## Locataire

- 1 Douilles, ampoules**
  - entretien et remplacement
- 2 Grilles de ventilation et VMC**
  - nettoyage
  - interdiction de boucher
- 3 Plafond - murs**
  - menus raccords de peinture, tapisseries
  - rebouchage de trous
- 4 Sol et faïence**
  - entretien et pose de raccords
  - parquet, dalles, linoléum, moquette
- 5 Fenêtres**
  - entretien poignée
  - graissage gonds, paumelles et charnières
  - grille d'entrée d'air : nettoyage
  - remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 6 Chaudière**
  - nettoyage grille
  - remplacement tétine gaz
  - thermostat d'ambiance
  - ramonage conduit
  - entretien annuel par un professionnel
- 7 Gaz**
  - remplacement flexible
  - entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération



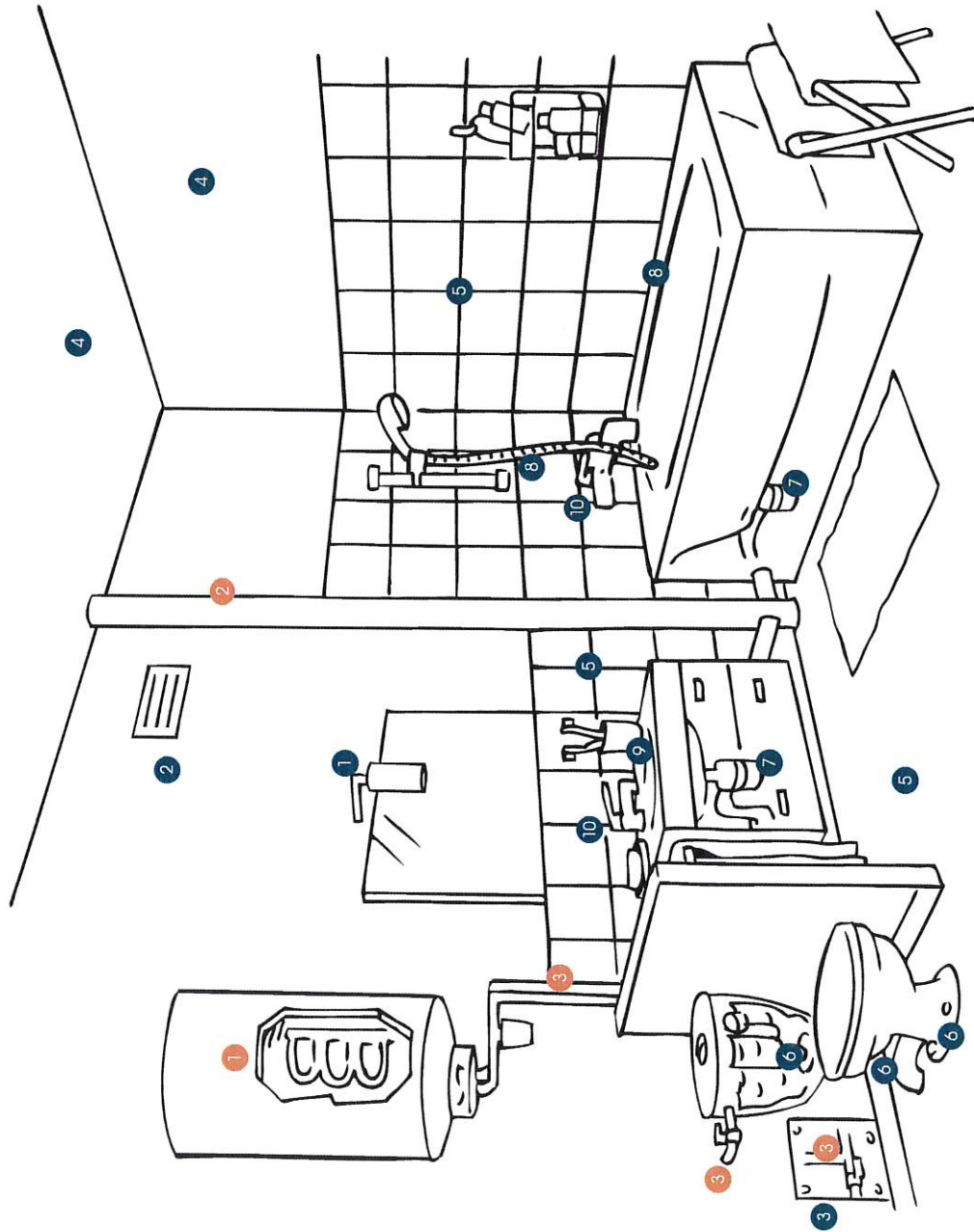
- 8 Évacuation/arrivée d'eau**
  - débouchage évacuations sous évier
  - entretien et débouchage siphons
  - remplacement joints et colliers
- 9 Évier**
  - remplacement joints silicone
  - nettoyage dépôts de calcaire
- 10 Robinetterie**
  - remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

## Propriétaire

- 1 Chaudière**
  - remplacement
- 2 Colonne d'eau usée**
  - remplacement
- 3 Fenêtres**
  - remplacement
- 4 Conduit d'alimentation d'eau**
  - remplacement

## Locataire

- 1 Appliques, douilles et ampoules**  
réparation et remplacement
- 2 Grilles de ventilation et VMC**
  - nettoyage
  - débouchage
- 3 Porte de la gaine technique**
  - nettoyage
- 4 Plafond - murs**
  - menus raccords de peinture, tapisseries
  - rebouchage de trous
- 5 Sol et faïence**  
entretien et pose de raccords  
parquet, dalles, linoléum,  
moquette
- 6 WC**
  - remplacement joints pipe, joints et colliers
  - remplacement fixations sol
  - débouchage évacuations
- 7 Évacuations d'eau**
  - débouchage siphons, évacuations baignoire, douche et lavabo jusqu'à la colonne
  - remplacement joints et colliers
- 8 Douche et baignoire**
  - remplacement tuyaux flexible
  - remplacement joints silicone



- 9 Lavabo**
  - remplacement joints silicone
  - nettoyages dépôts calcaire

- 10 Robinetterie**  
remplacement de joints,  
clapets et presse-étoupe

## Propriétaire

- 1 Ballon électrique**
  - remplacement
  - détartrage
- 2 Colonne d'eau usée**  
remplacement
- 3 Conduit d'alimentation d'eau**  
remplacement

# À l'extérieur du logement

# Qui répare ? Qui entretient ?

## Immeuble collectif

### Locataire

- 1 **Cave**  
entretien de la porte
- 2 **Box**  
entretien poignée, chaînette, ressorts



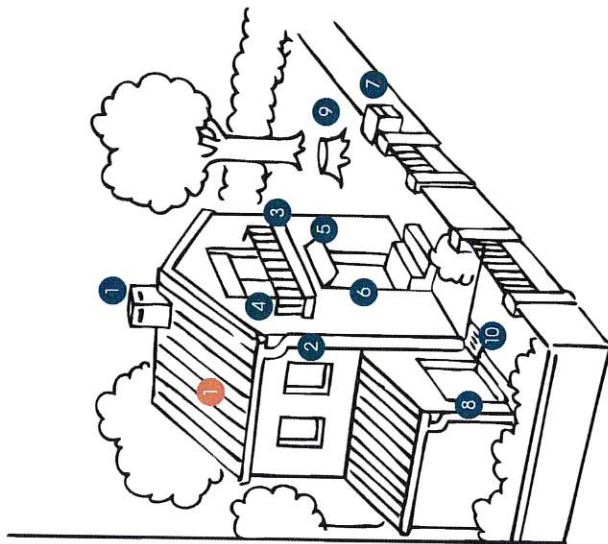
### Propriétaire

- 1 **Arbres**  
élagage
- 2 **Porte palière**  
remplacement  
sauf dégradations

## Maison individuelle

### Locataire

- 1 **Cheminée**  
ramonage
- 2 **Gouttières, chéneaux**  
**descentes eaux pluviales**  
• débouchage, nettoyage et entretien de la grille d'évacuation des eaux pluviales
- 3 **Balcon**  
débouchage évacuation
- 4 **Volets et grilles**  
• entretien et remplacement lames  
• graissage gonds, paumelles et charnières
- 5 **Auvent**  
entretien, nettoyage
- 6 **Porte d'entrée**  
• graissage gonds, paumelles et charnières  
• poignée : entretien, remplacement  
• serrures, canons : graissage et remplacement petites pièces  
• clés et badges : remplacement
- 7 **Boîte aux lettres**  
• entretien, porillons  
• remplacement serrures et gonds  
• remplacement clés
- 8 **Porte garage**  
• entretien peinture  
• remplacement poignée, chaînette, ressorts...
- 9 **Fosse septique**  
vidange, entretien
- 10 **Compteurs d'eau**  
• entretien  
• protection contre le gel



### Propriétaire

- 1 **Toiture**  
entretien, réparation

### Façade

#### Locataire

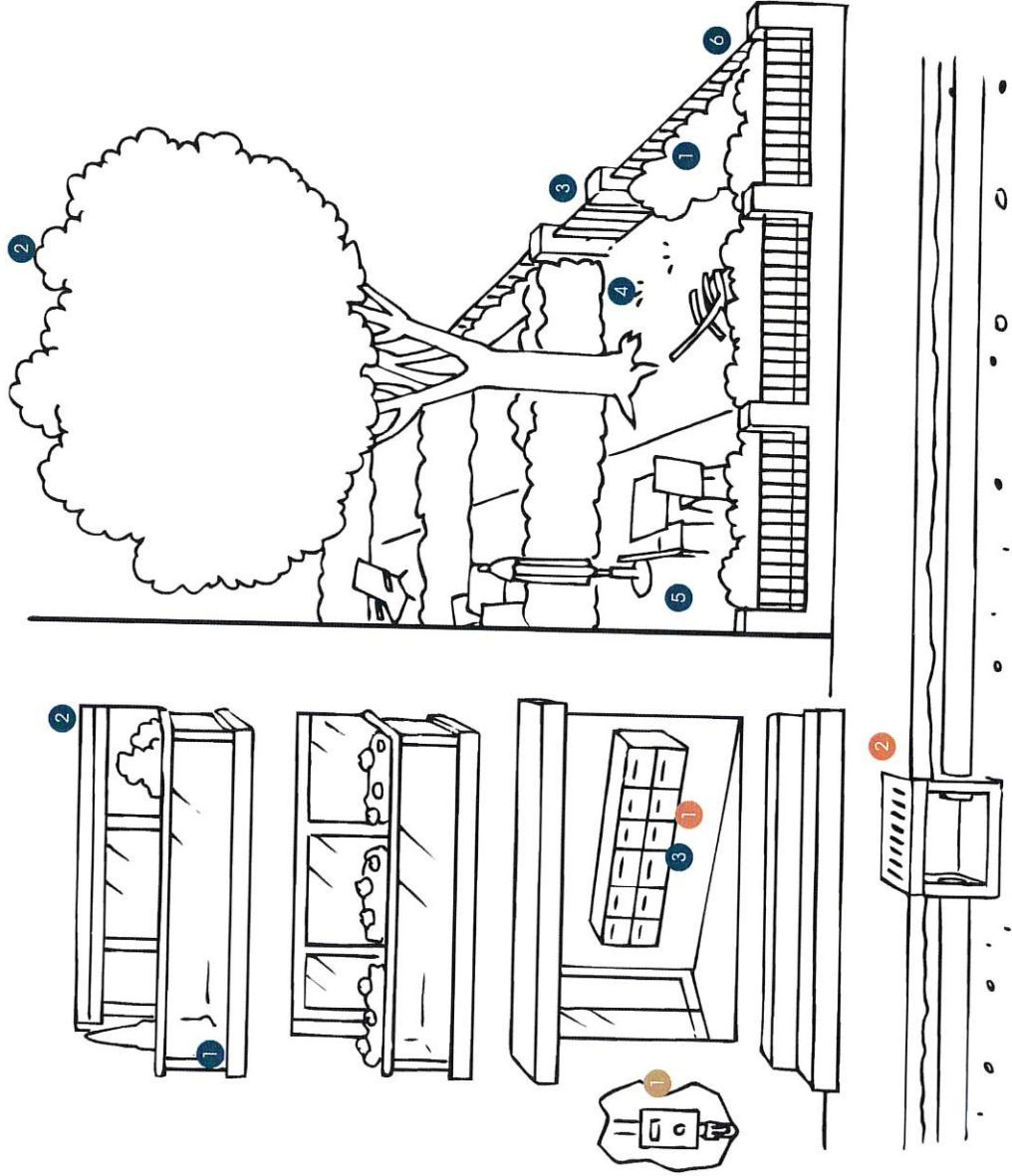
- 1 **Balcon**  
débouchage évacuation
- 2 **Volets et grilles**
  - entretien
  - remplacement lames
  - graissage des gonds, paumelles et charnières
- 3 **Boîte aux lettres**
  - entretien porillons
  - remplacement serrures et gonds
  - remplacement clés

#### Propriétaire

- 1 **Batterie de boîtes aux lettres**  
remplacement
- 2 **Canalisations**  
réparations

#### Contrat d'entretien (si pas de contrat : locataire)

- 1 **Compteurs d'eau et fluides**  
entretien



### Jardin privatif

#### Locataire

- 1 **Hales, arbustes**  
entretien, taille et remplacement
- 2 **Arbres**  
taille, élagage et échenillage
- 3 **Porillon**  
réparation
- 4 **Pelouse**  
entretien, tonte
- 5 **Terrasse**  
entretien, démoussage
- 6 **Grille**
  - nettoyage et graissage
  - remplacement, notamment boulons, clavettes, targettes



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 oeuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

## Article 2

Le ministre d'Etat, 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**  
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**  
Graisage des gonds, paumelles et charnières.  
Menues réparations des boudins 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**  
Graisage.

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

**d) Serrures et verrous de sécurité**  
Graisage.

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 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.

**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 pointes 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) 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-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) Raccordement des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation**

Par le Premier ministre :  
JACQUES CHIRAC

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

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,  
EDOUARD BALLADUR

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

#### Contrats d'entretien

• Afin de vous aider dans l'obligation d'entretien, votre bailleur peut conclure certains contrats d'entretien avec des entreprises dont le coût est répercuté sur vos charges.

• Ces contrats garantissent un entretien régulier et le dépannage des matériels concernés.

**Détecteurs de fumée :** articles R129-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

**Chaudière :** Article R 441-4-1 et suivants du code de l'environnement.

**Questions sur les réparations locatives ?**  
S'adresser aux :

- associations de locataires ;
- ADIL ;
- bailleurs.

Le logement doit être loué décent et en bon état d'usage et de réparation. Les équipements mentionnés au bail doivent être en bon état.

Le **propriétaire** doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure (cf. art. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le **locataire** doit effectuer les menues réparations et les réparations d'entretien courant et participer aux charges (cf. art. 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le présent guide a été élaboré par la Commission Nationale de Concertation (loi du 23.12.1986 : art 41) qui regroupe notamment les représentants des organisations représentatives du secteur locatif au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Il vise à illustrer les éléments les plus fréquemment détériorés, il n'a pas vocation à dresser une liste exhaustive des réparations locatives.

## Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Direction générale de l'Aménagement,  
du Logement et de la Nature  
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme  
et des Paysages  
Tour Pascal A  
92055 La Défense cedex

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)



## **COMMISSION LOGEMENT AFOC 28 :**

Le Conseil d'Administration du 14 novembre 2019 a validé la création d'une Commission Logement.

Cette Commission est ouverte à tout adhérent qui souhaite s'investir, et notamment dans le cadre des élections HLM.

Elle est actuellement composée de Marie-Ange Fleury, Patrick Foucault, Séverine Haguet, Frédéric Rousseau et Florence Simon.

### *Infos Administrateurs HLM*

( Liste des administrateurs HLM )

## **HABITAT EURELIEN :**

LEGEAY Corinne

## **SA EURE-ET-LOIR HABITAT :**

SIMON Florence

ROUSSEAU Frédéric

HAGUET Séverine

Les permanences de l'AFOC 28 ont lieu les mardi de 13h30 à 15h30, et le jeudi sur rendez-vous.

# COMMANDE DE GUIDES DU CONSOMMATEUR AFOC 2018

NOM/PRENOM : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Guide du consommateur

Prix unitaire (Tarif AFOC) 6,00 €

Quantité : x 6,00 € =

Je joins un chèque de ..... €

Le : .....

Signature :

NOUS CONTACTER :

**AFOC** 28

21 rue des Grandes Pierres Couvertes 28000 CHARTRES

Tél : 02-37-91-94-83

e-mail : [afoc28000@gmail.com](mailto:afoc28000@gmail.com)

---

Bulletin d'adhésion pour les non-syndiqués à FO :

Nom : Prénom

Adresse :

Tél : E-mail :

Je joins un chèque de 30 euros à l'ordre de *AFOC 28*.

Signature :