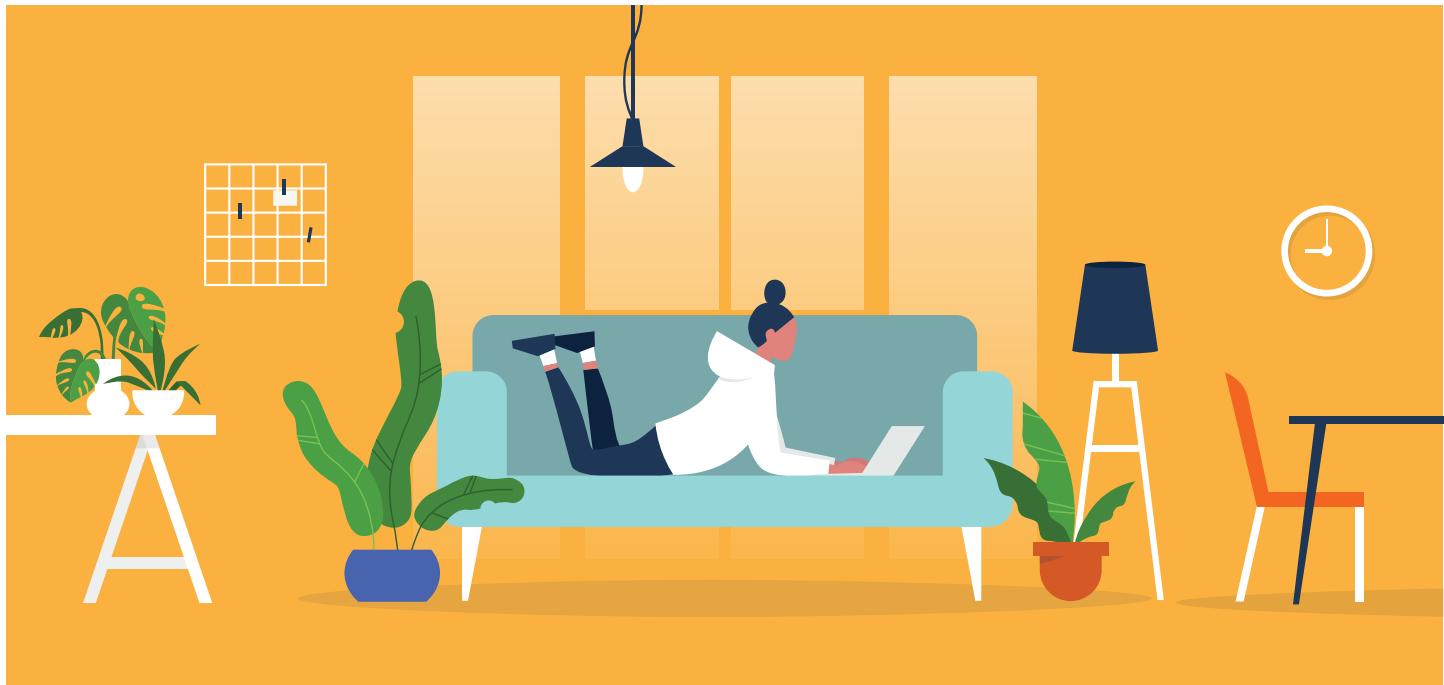


**Entretien et réparations  
dans mon logement**

**qui fait quoi ?**







# POURQUOI CE GUIDE ?

## Les réparations locatives

Les réparations dites locatives sont celles qui sont à votre charge. Elles sont définies par la réglementation en vigueur<sup>(1)</sup>.

En tant que locataire, l'entretien et la réparation de votre logement sont des obligations qui figurent dans votre contrat de location. Un bon entretien contribue à préserver votre cadre de vie.

Ce guide vous aide à repérer d'un coup d'œil les principaux équipements de votre logement qu'il vous appartient d'entretenir ou de réparer, conformément au décret d'application n°87-712 du 26 août 1987.

**Il vous permettra, en image, de mieux savoir qui fait quoi :**

- Repérez les principaux équipements de votre logement qu'il vous appartient d'entretenir ou de réparer<sup>(1)</sup> ;
- Retrouvez également les principales réparations à la charge de Valdevy, en application des obligations légales<sup>(2)</sup>, ainsi que les réparations incluses dans les contrats d'entretien.



(1) Décret d'application n° 87-712 du 26 août 1987.

(2) Article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

## Les contrats d'entretien\*

Pour vous accompagner dans vos obligations d'entretien, Valdevy a passé des contrats d'entretien avec des entreprises qui interviennent dans les parties privatives sur certaines résidences. **Le coût de ces interventions, à la charge du locataire, est répercuté dans les charges générales, figurant sur les avis d'échéance de loyer.**

## Les réparations Valdevy

Ce sont les réparations et l'entretien qui sont à la charge de l'office en tant que propriétaire - bailleur.

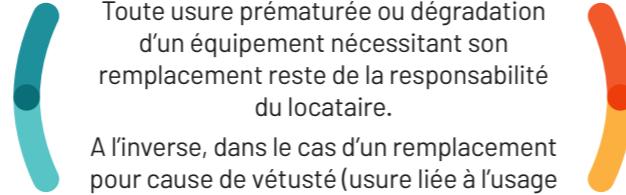


\* Les éléments concernés par les contrats d'entretien peuvent différer d'une agence à l'autre. Prendre contact avec votre agence Valdevy afin de le vérifier.

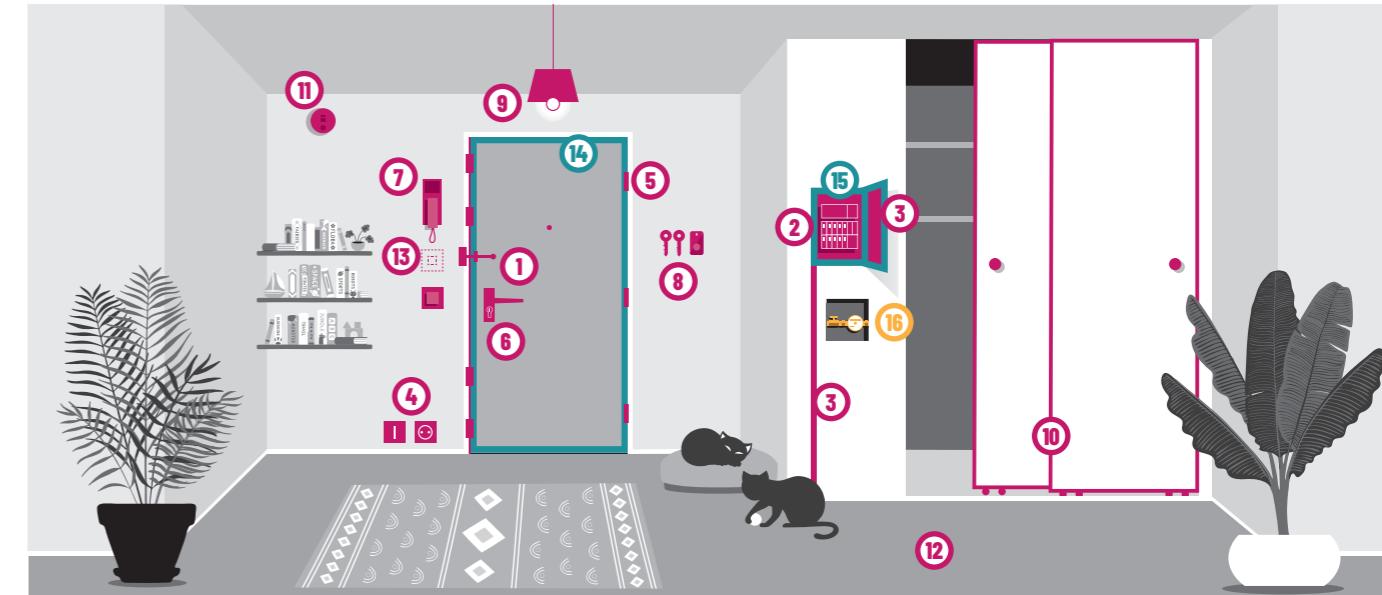
## ATTENTION !

Toute usure prématuée ou dégradation d'un équipement nécessitant son remplacement reste de la responsabilité du locataire.

A l'inverse, dans le cas d'un remplacement pour cause de vétusté (usure liée à l'usage normal), celui-ci est pris en charge par Valdevy.



## L'ENTRÉE



### RÉPARATIONS LOCATAIRE

1. Poignées de porte - entrebâilleur - crémone - oculus / judas
2. Fusibles/coupe-circuit
3. Porte du tableau électrique - goulettes
4. Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques
5. Gonds, paumelles et charnières
6. Serrures, cylindres / canons de serrure
7. Combiné Interphone

8. Clés et badges égarés ou détériorés
9. Douilles et ampoules électriques
10. Placards : graissage, réparation des roulettes, remplacement des poignées
11. DAAF (détecteur de fumée ; présent à l'entrée dans les lieux) : entretien, remplacement du détecteur ou changement des piles
12. Sols
13. Sonnette

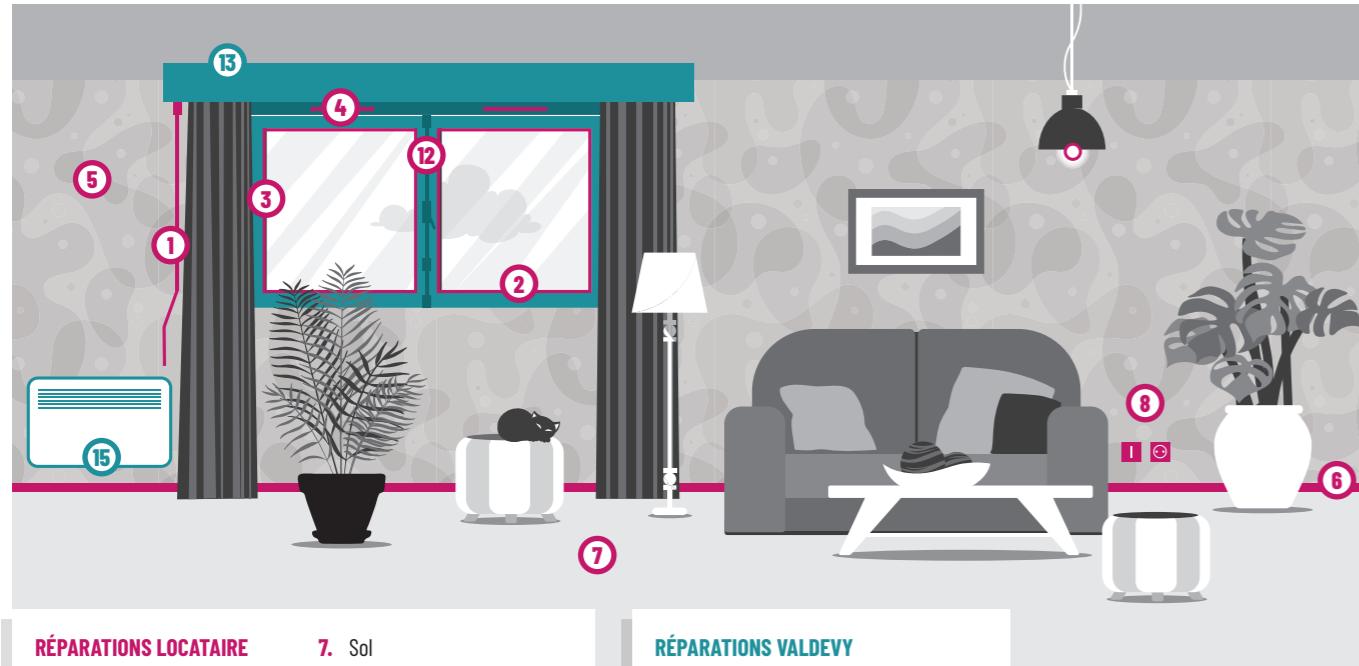
### RÉPARATIONS VALDEVY

14. Porte d'entrée\*
15. Tableau électrique entier - filerie

### Contrats d'entretien

16. Compteur d'eau individuel

# LES PIÈCES À VIVRE

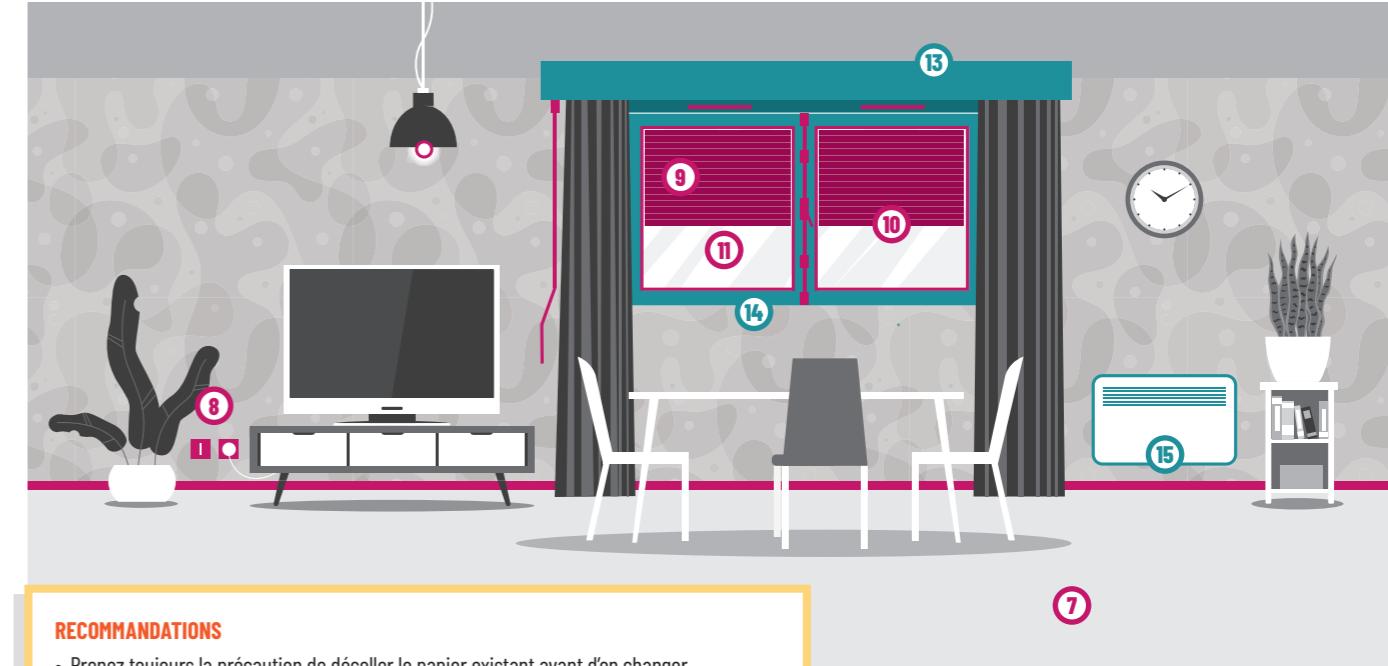


## RÉPARATIONS LOCATAIRE

- 1. Manivelle
- 2. Joints de fenêtre
- 3. Vitrage, mastic
- 4. Grille de ventilation
- 5. Revêtement mural (peinture, tapisserie)
- 6. Plinthes

## RÉPARATIONS VALDEVY

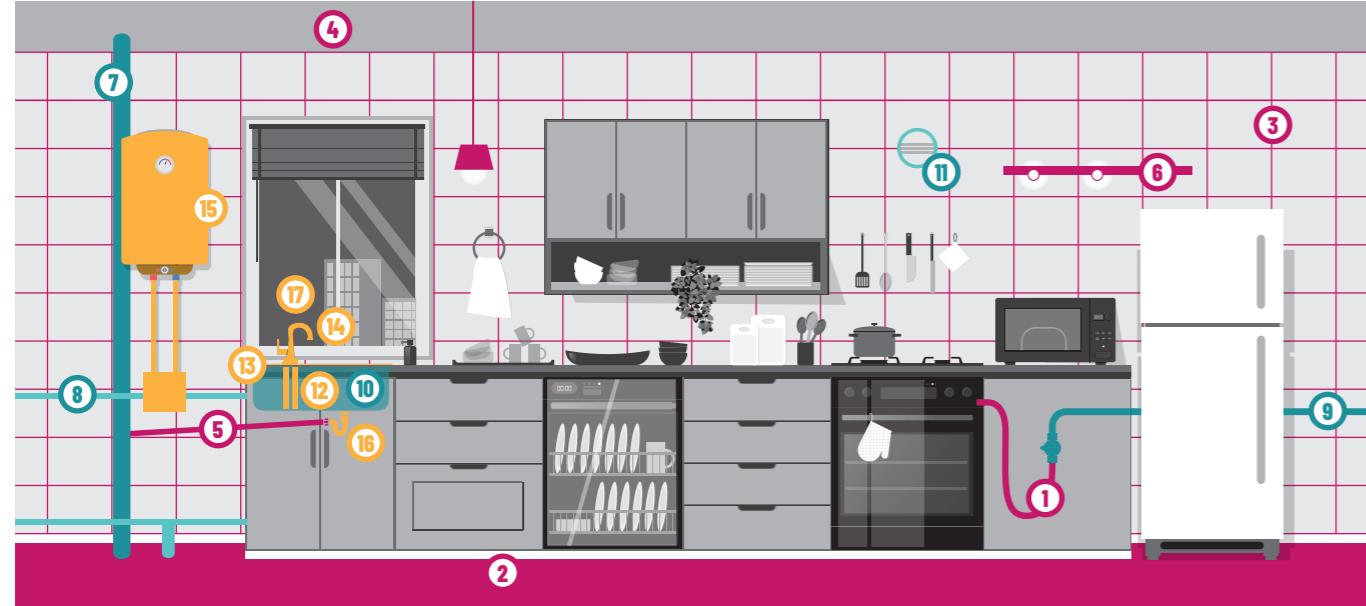
- 7. Sol
- 8. Prises électriques et téléphoniques
- 9. Lames de volets roulant
- 10. Arrêt persienne et système de fermeture
- 11. Vitrerie
- 12. Crémone
- 13. Mécanisme de volet roulant
- 14. Fenêtres et encadrements
- 15. Convecteurs électriques et radiateurs



## RECOMMANDATIONS

- Prenez toujours la précaution de décoller le papier existant avant d'en changer.
- Ne posez pas de tablettes sur les radiateurs, n'y mettez pas de linge à sécher.
- Ne percez pas les fenêtres PVC.
- Ne pas surcharger les circuits électriques avec des multiprises. Si plusieurs prises sont défectueuses dans une pièce, signalez-le à votre gardien ou à l'agence.
- Graissez tous les ans vos crémones de fenêtre et porte ainsi que vos serrures et gonds.
- Ne pas obstruer les entrées d'air et bouches de ventilation.

LES PIÈCES D'EAU : CUISINE



## RÉPARATIONS LOCATAIRE

1. Flexible de gaz
  2. Sol
  3. Peinture – faïence – joints de faïence
  4. Plafonds

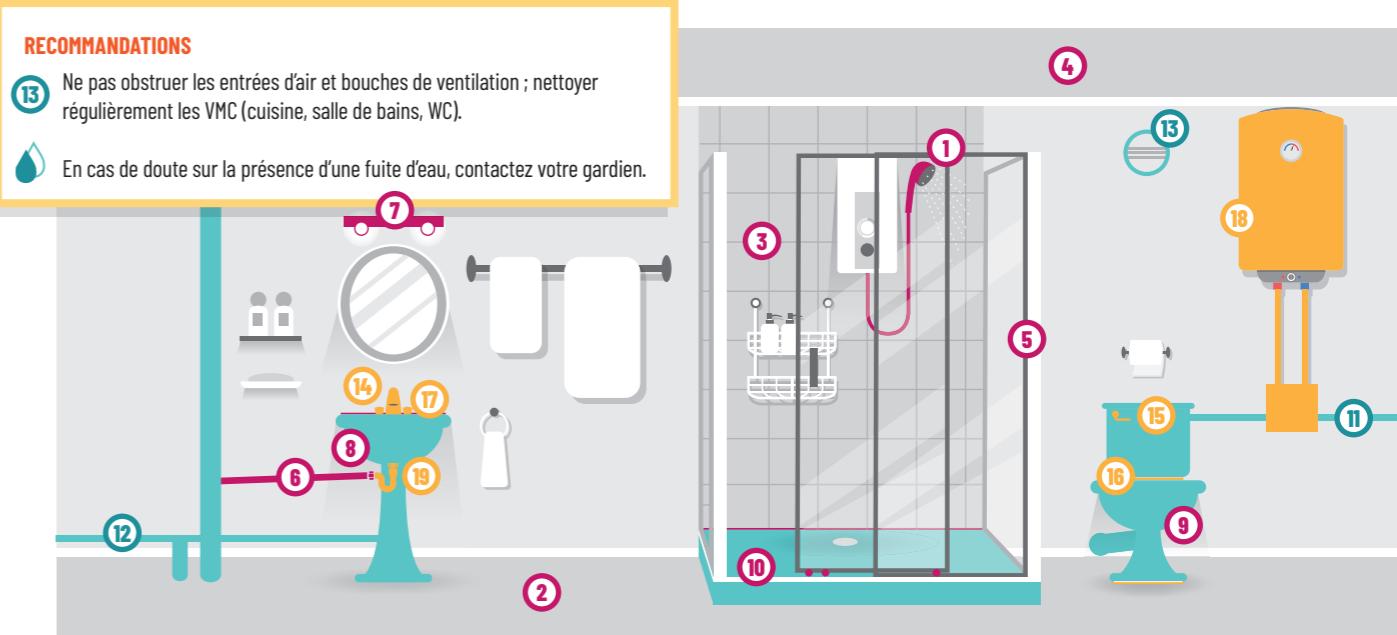
## RÉPARATIONS VALDE

- 5. Tuyau d'évacuation jusqu'à la colonne générale
  - 6. Appliques (réglette), douilles et ampoules
  - 7. Colonne d'eaux usées et eaux vannes
  - 8. Tuyau d'alimentation d'eau
  - 9. Arrivée de gaz
  - 10. Évier (uniquement en cas de vétusté)
  - 11. VMC (uniquement en cas de vétusté)

## CONTRATS D'ENTRETIEN

- 12. Robinetterie
  - 13. Joints d'étanchéité sanitaire
  - 14. Joint de robinet
  - 15. Ballon électrique / chauffe eau  
Chaudière murale
  - 16. Siphons
  - 17. Robinet

## • LES PIÈCES D'EAU : SALLE DE BAINS, WC



## RECOMMANDATIONS

- 13 Ne pas obstruer les entrées d'air et bouches de ventilation ; nettoyer régulièrement les VMC (cuisine, salle de bains, WC).

 En cas de doute sur la présence d'une fuite d'eau, contactez votre gardien.

## RÉPARATIONS LOCATAIRES

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. Douchette et flexible</b>                           | <b>la colonne générale</b>                                  |
| <b>2. Sol</b>   | <b>7. Appliques (régllette),<br/>douilles et ampoules</b>   |
| <b>3. Peinture - faïence -<br/>joints de faïence</b>      | <b>8. Lavabo (sauf si vétusté)*</b>                         |
| <b>4. Plafonds</b>  | <b>9. WC (sauf si vétusté)*</b>                             |
| <b>5. Cabine de douche<br/>(roulette, joint, vitrage)</b> | <b>10. Baignoire et bac à douche<br/>(sauf si vétusté)*</b> |

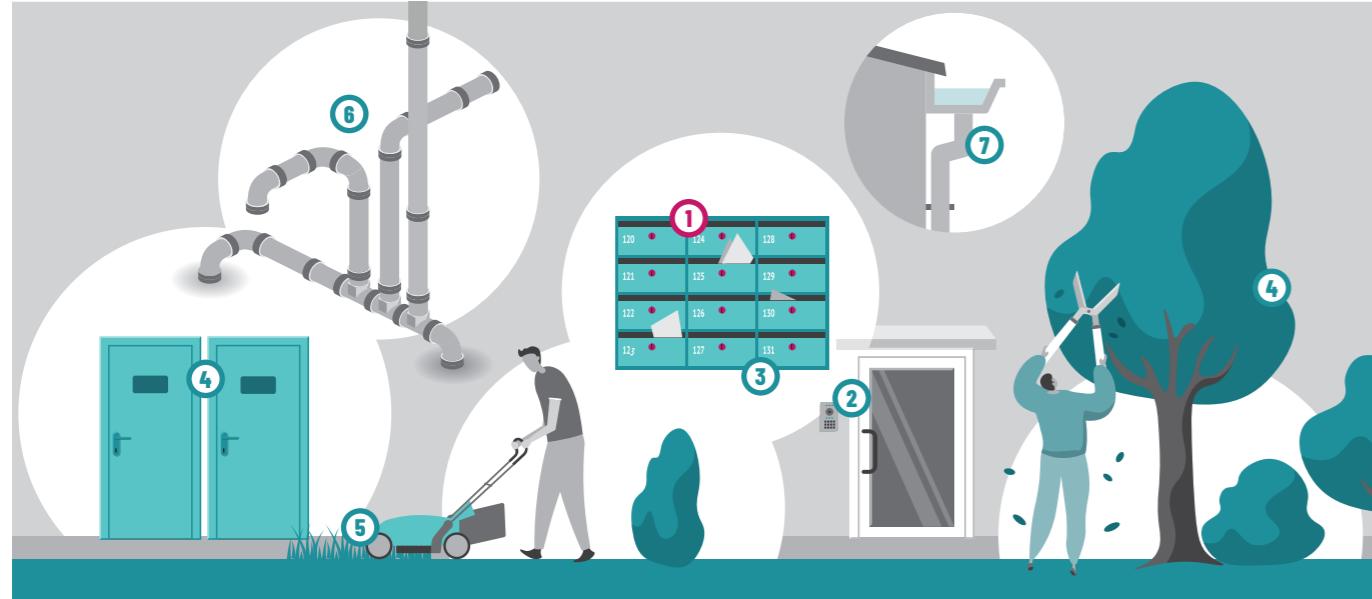
## RÉPARATIONS VALDEVY

- 11. Colonne d'eaux usées et eaux vannes
  - 12. Tuyau d'alimentation d'eau
  - 13. VMC (uniquement en cas de yétusté)

## Contrats d'entretien

14. Robinetterie
  15. Mécanisme chasse d'eau
  16. Joints d'étanchéité sanitaire
  17. Joint de robinet
  18. Ballon électrique / chauffe bain chaudière murale
  19. Siphons

## LES ESPACES COMMUNS



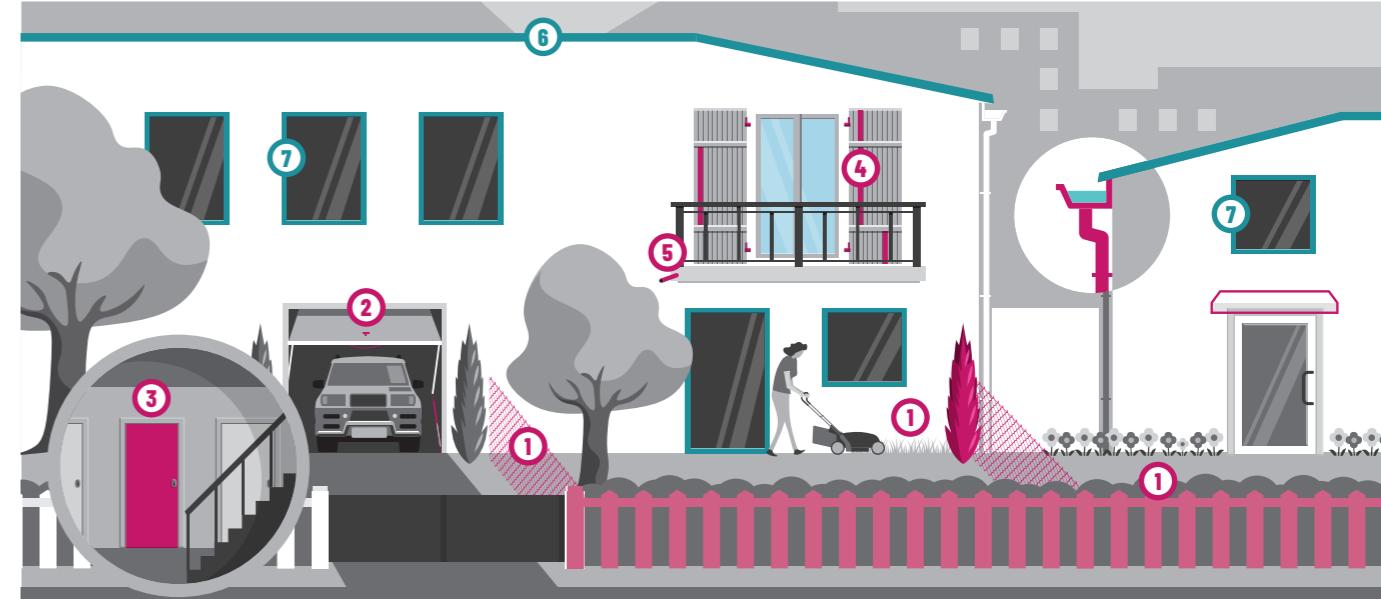
### RÉPARATIONS LOCATAIRE

1. Portillon et serrure de boîte aux lettres

### RÉPARATIONS VALDEVY

2. Portes de hall et interphones
3. Batterie de boîtes aux lettres
4. Portes locaux divers
5. Espaces verts collectifs : élagage des arbres
6. Canalisations
7. Gouttières, chéneaux et descentes eaux pluviales (entretien, débouchage et nettoyage)

## AUTRES : CAVES, BOX, FAÇADES, PAVILLONS...



### RÉPARATIONS LOCATAIRE

1. Jardins privatifs : l'entretien courant et le maintien en bon état des portillons, haies, arbustes, pelouse, arbre, grillage
2. Box : entretien poignée, chaînette, ressort
3. Cave : entretien de la porte
4. Volets : remplacement de lames et graissage des gonds
5. Balcon : débouchage des évacuations

### RÉPARATIONS VALDEVY

6. Toiture
7. Encadrements de fenêtre

**Si j'habite en pavillon, il me revient également l'entretien et les réparations suivantes :**

- Gouttières, chéneaux et descentes eaux pluviales (entretien, débouchage et nettoyage)
- Entretien et nettoyage des auvents
- Entretien de la clôture
- Ramonage cheminée

CONSEILS PRATIQUES + CONTACTS

## Conseils pratiques

## 1. La ventilation

N'obstruez pas les dispositifs de ventilation : grilles d'aération, VMC afin d'éviter l'excès de condensation et l'apparition de moisissures dans votre logement.

Le nettoyage - dé poussié rage des ventilation s et des VMC est à votre charge.

## 2. Les arrivées d'eau

Lors de vos absences prolongées, pensez à fermer le robinet général d'eau afin d'éviter d'éventuels dégâts chez vous ou vos voisins.

### 3. Le gaz

Vérifiez régulièrement le bon état des flexibles ainsi que leur date de validité.

## 4. Murs et les faïences

Évitez au maximum de percer les murs et les faïences. Leur multiplication est assimilée à une dégradation et entraîne une réfection de pans de mur.

## Le chauffage

ez les appareils de chauffage  
température souhaitée :  
température de 19°C  
recommandée.

#### **En cas de sinistre**

essez-vous à votre compagnie d'assurance habitation afin de déclarer le plus vite les dégâts !

Précisant, par courrier recommandé avec accusé de réception votre numéro de contrat, la date et la nature du sinistre.

# Contacts

## VALDEVY - Service relation locataires

Tél. 01 72 69 54 02

Du lundi au vendredi  
de 9h à 12h  
et de 14h à 18h  
[infos@valdevy.fr](mailto:infos@valdevy.fr)

**Agence Raspail**  
contact.raspail@valdevy.fr

**Agence Cachan**  
contact.cachan@valdevy.fr

Agence Vitry  
contact.vitry@valdevy.fr

**Agence Frileuse**  
contact.frileuse@valdevy.fr

**Agence Villejuif**  
contact.villejuif@valdevy.fr

Agence Chaperon vert  
contact.chaperonvert@valdevy.fr

NOTES



## NOTES

# TEXTE OFFICIEL

**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'accession 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 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 à 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 tariettes.

b) **Vitrages** : réfection des mastics, remplacement des vitres détériorées.

c) **Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalouises** : 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, graissage ; remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

##### III - Parties intérieures

a) **Plafonds, murs intérieurs et cloisons** : maintien en état de propreté, menuis 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** : encaustique 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 douche.

##### V - Équipements d'installations d'électricité

a) **Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes lumineux**.

b) **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 radio diffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

b) **Menues réparations nécessitées par la dépose des bourselets**.

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 Chirac.

Le ministre de l'équipement, du logement,  
de l'aménagement du territoire et des transports,  
Pierre Méhaignerie,

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.



[valdevy.fr](http://valdevy.fr)

