

# 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.

### ATTENTION !

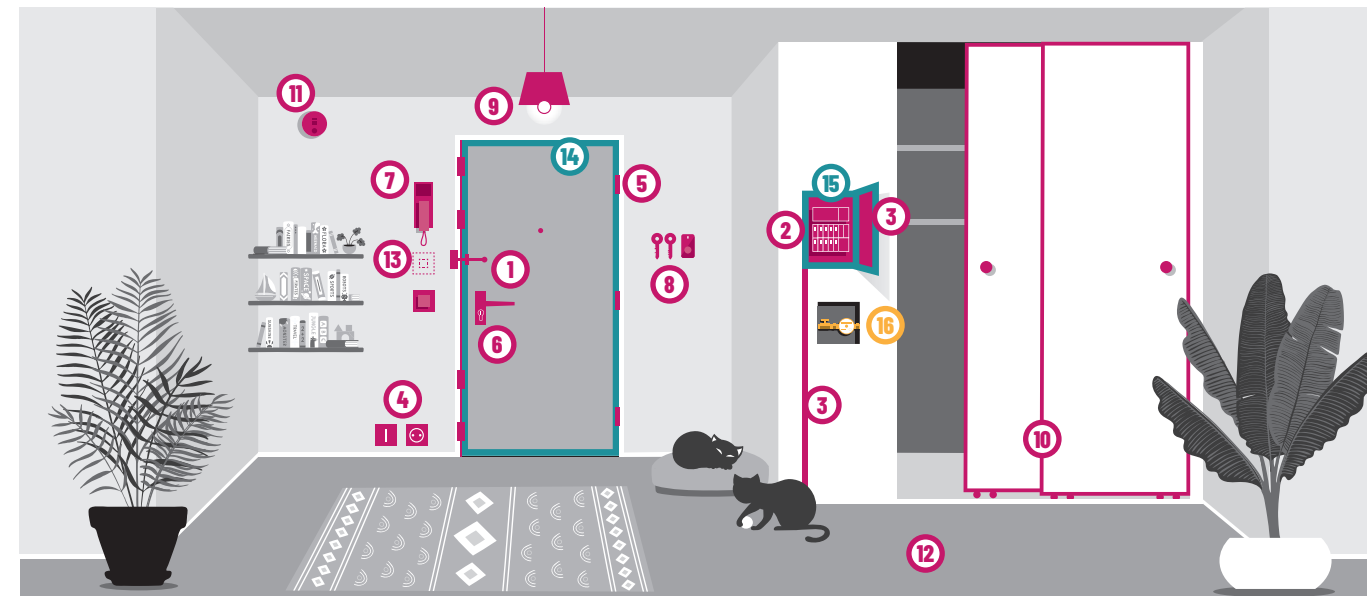
Toute usure prématurée ou dégradation d'un équipement nécessitant son remplacement reste de la responsabilité du locataire.

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.



\* 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.

## L'ENTRÉE



### RÉPARATIONS LOCATAIRE

1. Poignées de porte - entrebâilleur - crémone - oculus / judas
2. Fusibles/coupe-circuit
3. Porte du tableau électrique - goulottes
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

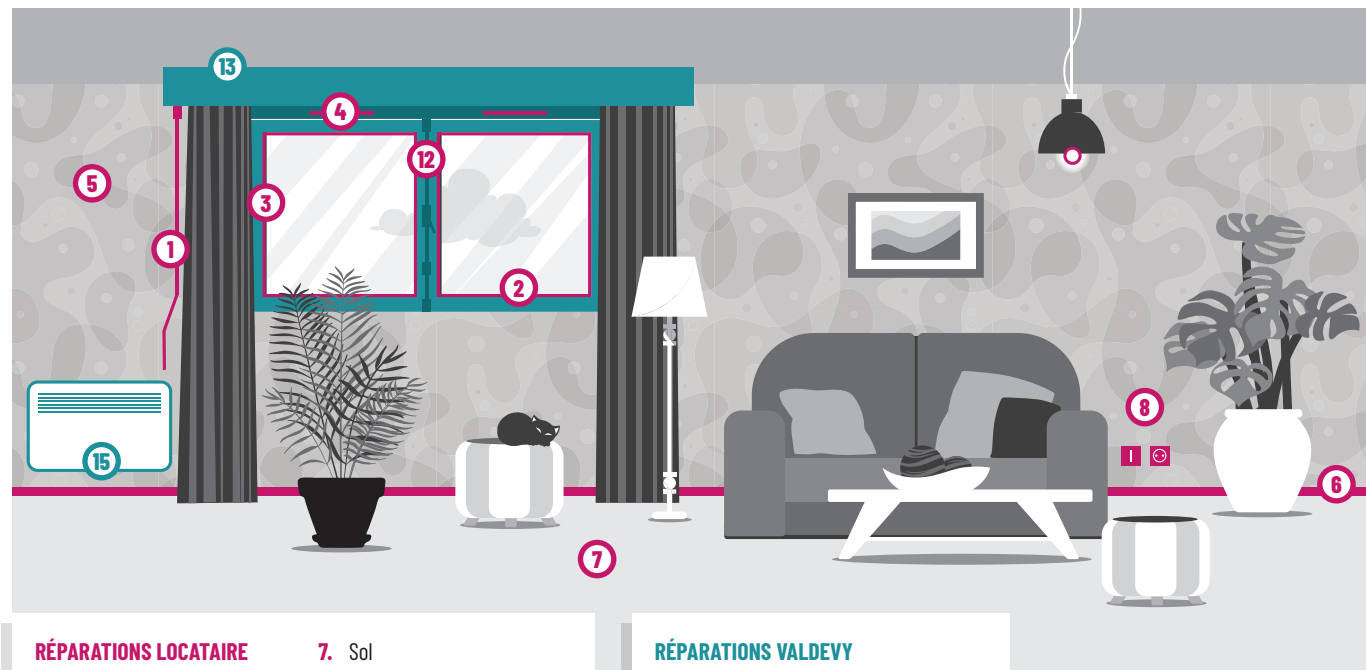
14. Porte d'entrée\*
15. Tableau électrique entier - filerie

### CONTRATS D'ENTRETIEN

16. Compteur d'eau individuel

\*Remplacement non pris en charge en cas d'intervention des forces de l'ordre ou des pompiers. Pour rappel, il est indispensable de disposer d'une assurance habitation couvrant ce type de sinistre.

## 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

### 7. Sol

8. Prises électriques et téléphoniques
9. Lames de volets roulant
10. Arrêt persienne et système de fermeture
11. Vitrierie
12. Crémone

### RÉPARATIONS VALDEVY

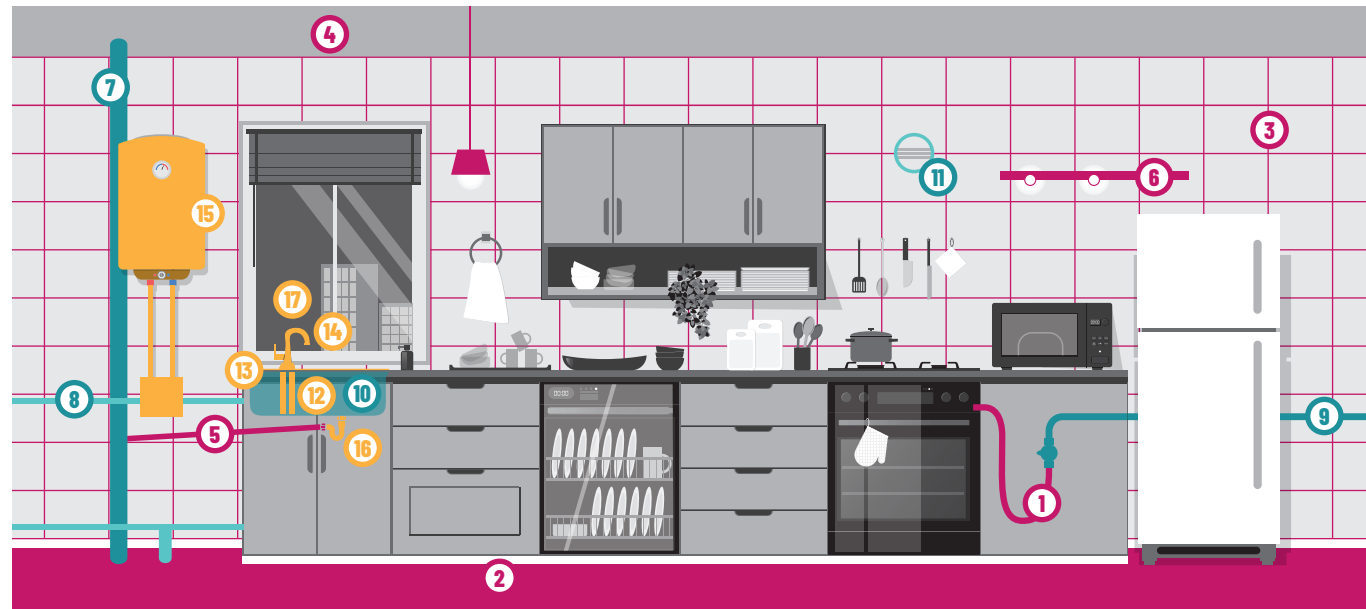
13. Mécanisme de volet roulant
14. Fenêtres et encadrements
15. Convecteurs électriques et radiateurs



### 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
5. Tuyau d'évacuation jusqu'à la colonne générale
6. Appliques (réglette), douilles et ampoules

### RÉPARATIONS VALDEVY

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)

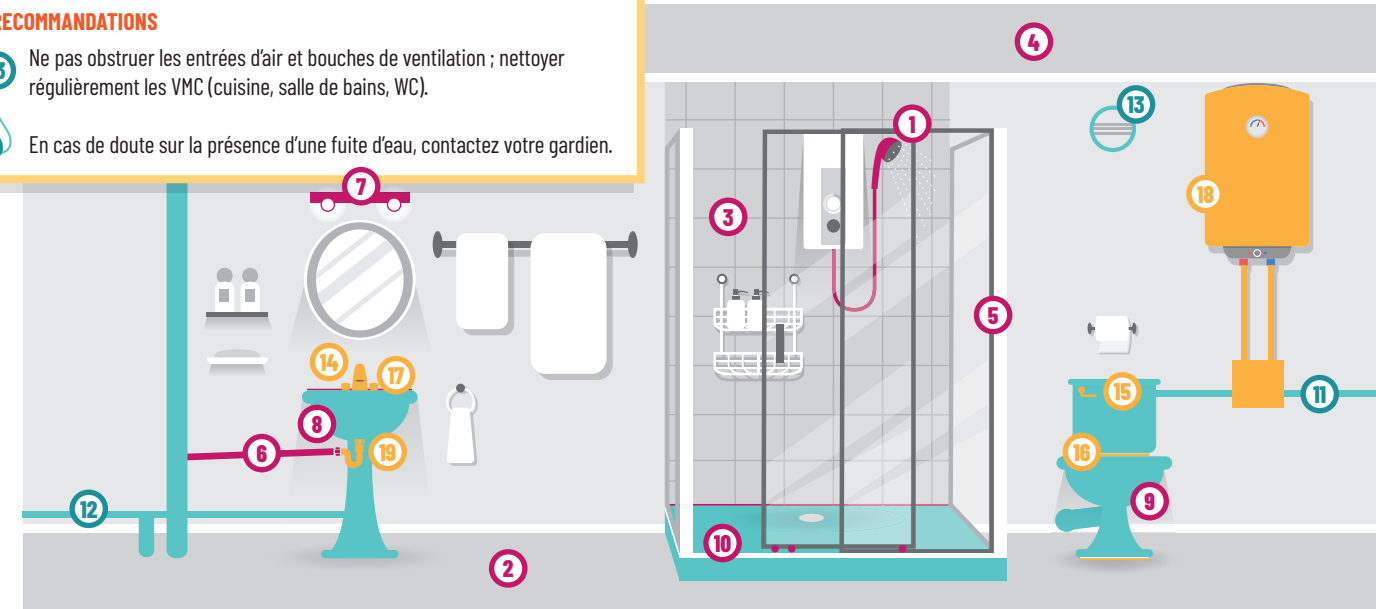
### CONTRATS D'ENTRETIEN

12. Robinetterie
13. Joints d'étanchéité sanitaire
14. Joint de robinet
15. Ballon électrique / chauffe bain
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 LOCATAIRE

1. Douchette et flexible
2. Sol
3. Peinture - faïence - joints de faïence
4. Plafonds
5. Cabine de douche (roulette, joint, vitrage)

6. Tuyau d'évacuation jusqu'à la colonne générale
7. Appliques (réglette), douilles et ampoules
8. Lavabo (sauf si vétusté)\*
9. WC (sauf si vétusté)\*
10. Baignoire et bac à douche (sauf si vétusté)\*

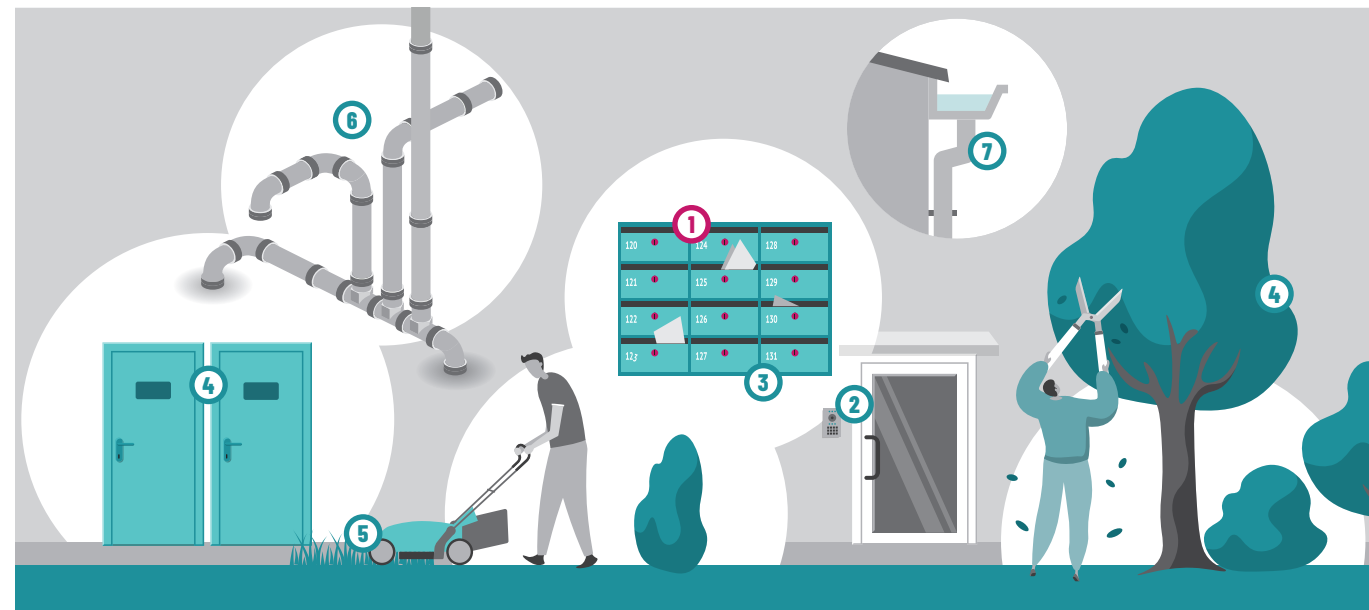
### RÉPARATIONS VALDEVY

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

### CONTRATS D'ENTRETIEN

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

## LES ESPACES COMMUNS



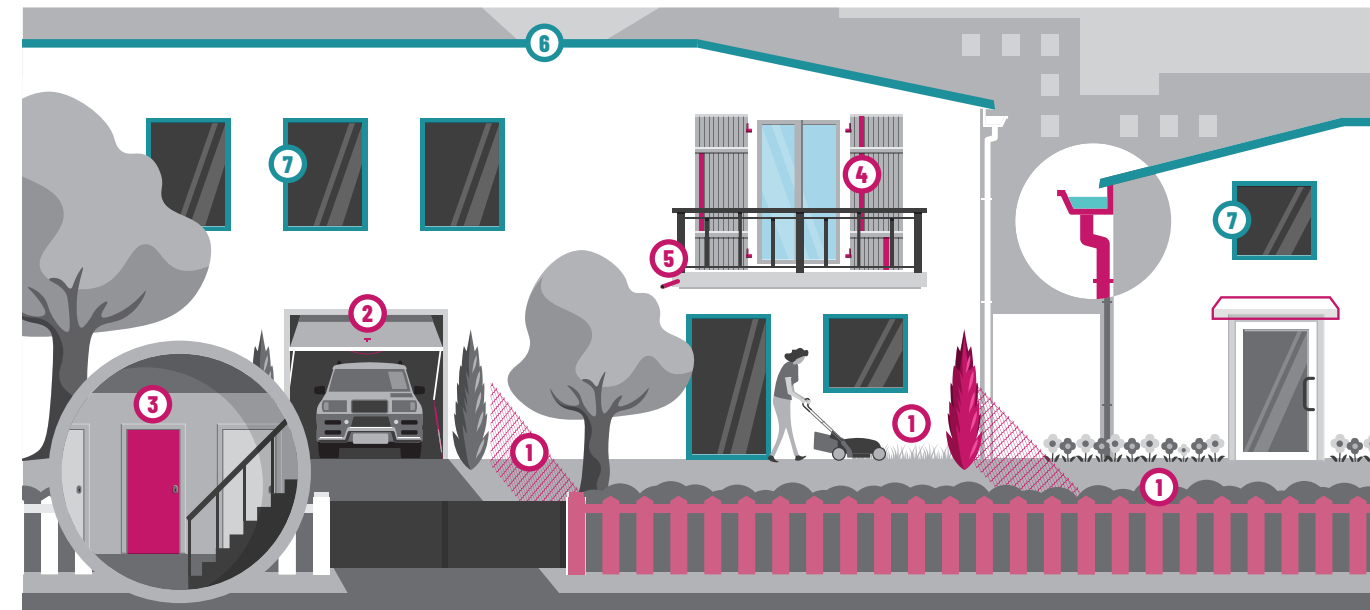
### RÉPARATIONS LOCATAIRE

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

## 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 - dépoussiérage des ventilations 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.

## 5. Le chauffage

Réglez les appareils de chauffage  
à la température souhaitée :  
une température de 19°C  
est recommandée.

Ne posez jamais de linge humide sur les appareils.

Évitez les chauffages d'appoint individuels.

## 6. En cas de sinistre

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

En 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

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

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

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

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

**Agence Vitry**  
contact.vitry@valdevy.fr

**Agence Chaperon vert**  
contact.chaperonvert@valdevy.fr





## 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 locatives, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

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 privés** : 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** : débordement 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, 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** : 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 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** : débordement ; 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 bourrelets.**
- 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,  
Edouard Balladur,  
Le garde des Sceaux, ministre de la Justice,  
Albin Chalandon.*



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

