

# BIENVENUE CHEZ VOUS !

Guide des réparations locatives « *Qui fait quoi ?* »

# Ce guide permet d'identifier les réparations qui vous incombent et celles qui incombent à votre bailleur.

## En vert, les réparations à la charge de Val d'Oise Habitat

Il s'agit principalement des réparations importantes et de gros entretien.

## En orange, les réparations à votre charge

Il s'agit des petites réparations et de l'entretien courant du logement.

---

### QUELQUES RAPPELS UTILES

Toutes les réparations pour cause de dégradation volontaire, défaut d'entretien, négligence ou non remise en état du logement avant départ restent à l'entière charge du locataire.

Tous travaux de modification des lieux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable à adresser par courrier au siège de Val d'Oise Habitat.



Avant d'effectuer vos travaux de petites réparations et d'entretien courant :

- Protégez vos meubles
- Humidifiez vos matériaux (attention aux éléments électriques)
- Si vous devez scier, percer ou poncer, préférez les outils manuels ou les machines à vitesse lente
- Portez des gants si nécessaire, des lunettes de protection et un masque FFP3



Lorsque vous avez terminé :

- Placez vos déchets dans des sacs étanches et apportez-les en déchetterie , Ne déposez pas vos déchets dans les poubelles de votre immeuble
- Nettoyez soigneusement vos outils avant de les ranger
- Passez un chiffon humide sur toute la zone pour ramasser les poussières sans les faire voler

# Quels travaux puis-je faire dans mon logement ?

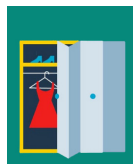
## Les travaux que vous pouvez entreprendre :



Peinture



Décoration



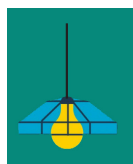
Placards



Étagères



Meubles salle  
de bain



Luminaires

## Les travaux que vous ne pouvez pas faire sans autorisation :



Casser  
un mur



Toucher  
Aux balcons



Agrandir  
Une porte



Retirer  
le plancher



Poser une  
véranda



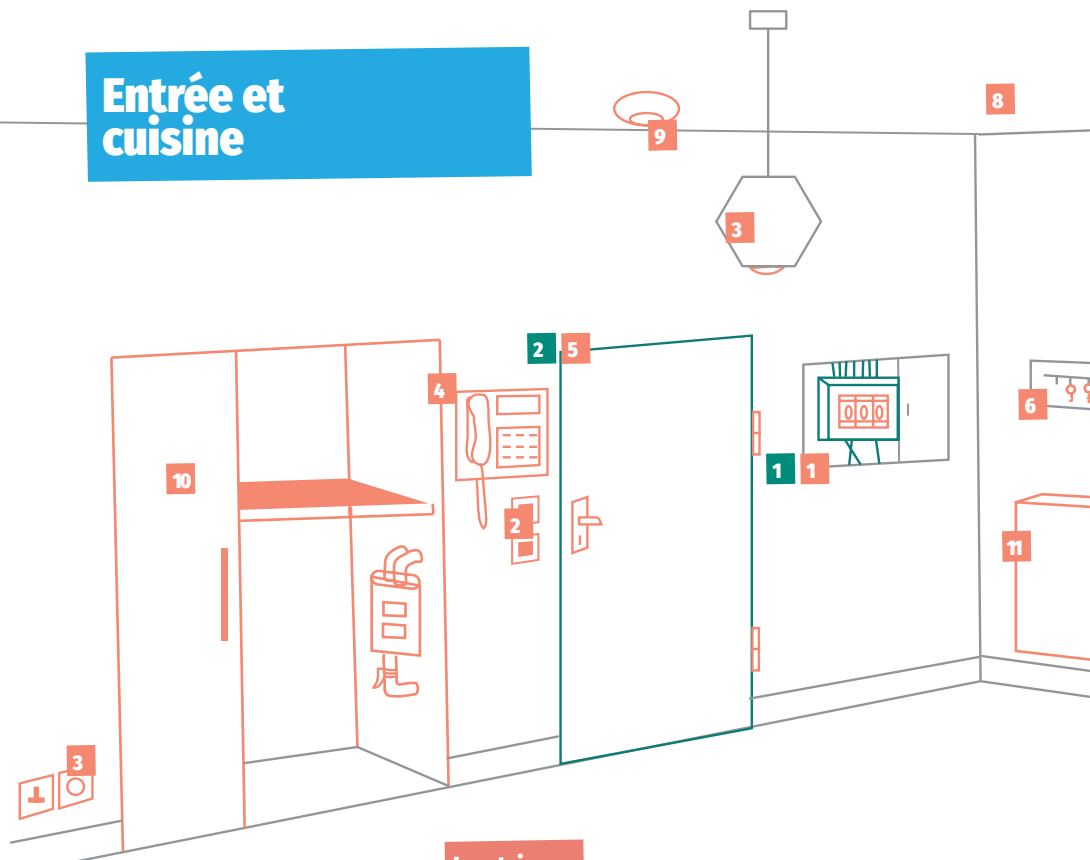
Supprimer  
un escalier

Ce guide traduit le décret n°87-712 du 26 août 1987 qui dresse une liste non limitative des réparations locatives.

Tous travaux de modification des lieux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable à adresser par courrier au siège de Val d'Oise Habitat.

Pour toutes questions, votre gardien reste votre interlocuteur privilégié.

# Entrée et cuisine

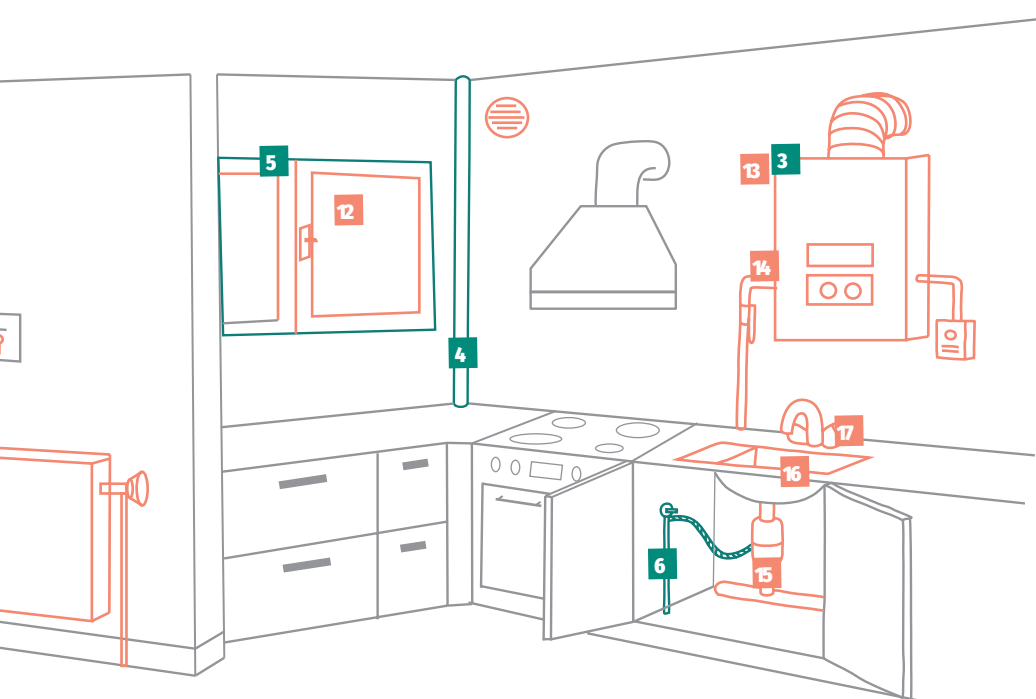


## Val d'Oise Habitat

- 1. Tableau électrique**  
Remplacement
- 2. Porte d'entrée**  
Remplacement, sauf en cas de dégradations
- 3. Chaudière**  
Remplacement
- 4. Colonne d'eau usée**  
Remplacement
- 5. Fenêtres**  
Remplacement
- 6. Conduit d'alimentation d'eau**  
Remplacement

## Locataire

- 1. Tableau électrique**  
Remplacement coupe-circuit et fusibles
- 2. Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques**  
Remplacement et réparation
- 3. Douilles, ampoules**  
Entretien et remplacement
- 4. Interphone**  
Remplacement boîtier et combiné
- 5. Portes**  
Entretien, graissage et remplacement des poignées, gonds, paumelles, charnières, serrures et canons
- 6. Clés et badges**  
Remplacement
- 7. Sol et faïence**  
Entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette
- 8. Plafond et murs**  
Maintien en état de propreté, raccords de peinture, tapisserie et rebouchage
- 9. Détecteur de fumée**  
L'entretien et le renouvellement éventuel du détecteur de fumée sont à la charge du locataire, même si son achat et son installation initial sont à la charge du bailleur.
- 10. Placards**
  - Remplacement des tablettes, tasseaux, boutons et poignées
  - Graissage, réglage, mise en jeu des portes



### 11. Radiateurs et robinets

Entretien et purge

### 12. Fenêtres

- Entretien poignée, graissage, gonds, paumelles, crémonne et charnières et menues réparations
- Grille d'entrée d'air : nettoyage
- Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies : graissage et remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames
- Remplacement des vitres, joints et mastics

### 13. Chaudière

- Nettoyage grille
- Remplacement tétine gaz
- Thermostat d'ambiance
- Ramonage conduit
- Entretien annuel par un professionnel (si pas de contrat d'entretien)

### 14. Gaz

- Remplacement périodique flexible
- Entretien courant des robinets

### 15. Évacuation/arrivée d'eau

- Entretien et débouchage siphons
- Remplacement joints et colliers
- Nettoyage des mousseurs
- Débouchage siphons, évacuations jusqu'à la colonne

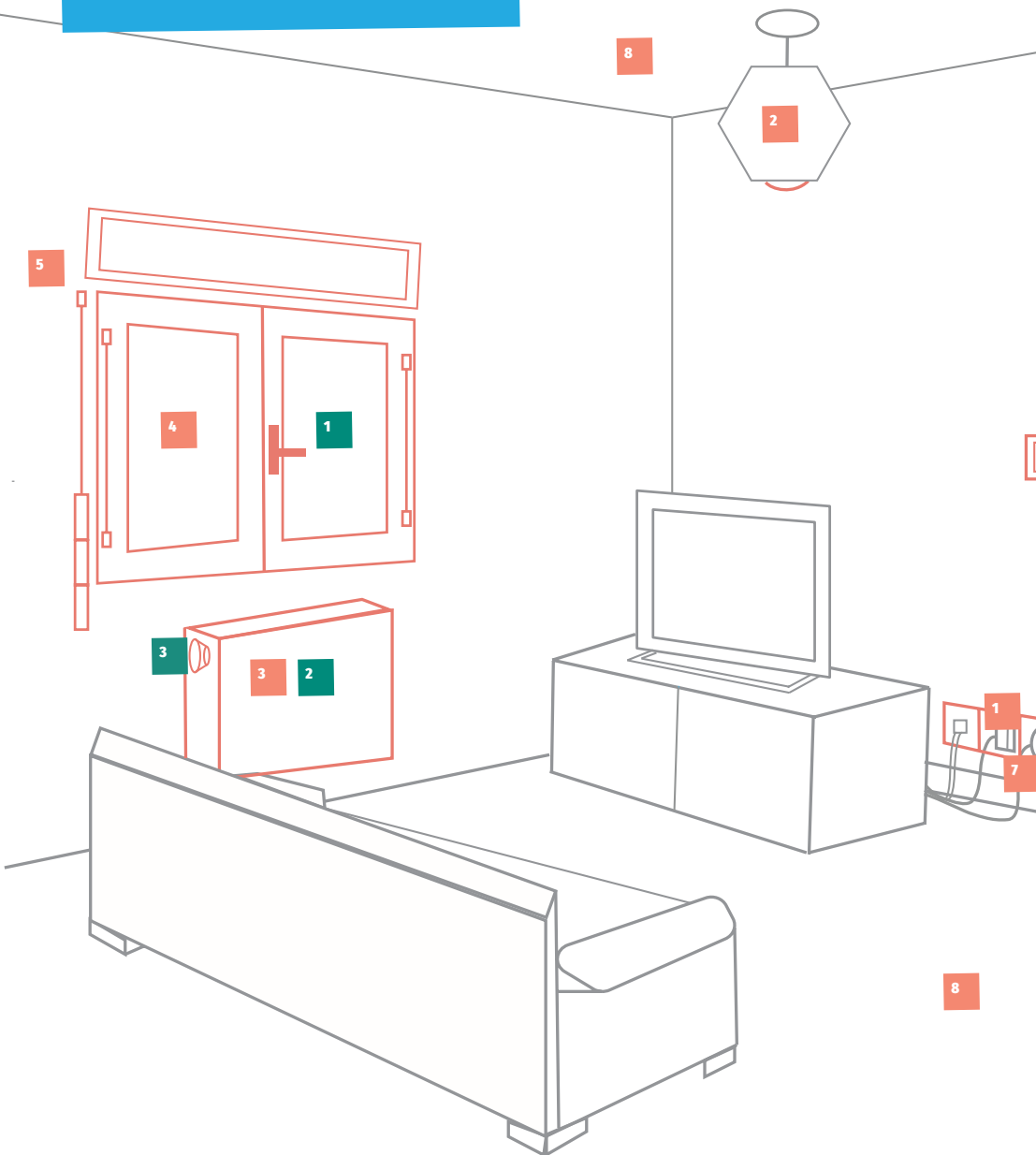
### 16. Évier

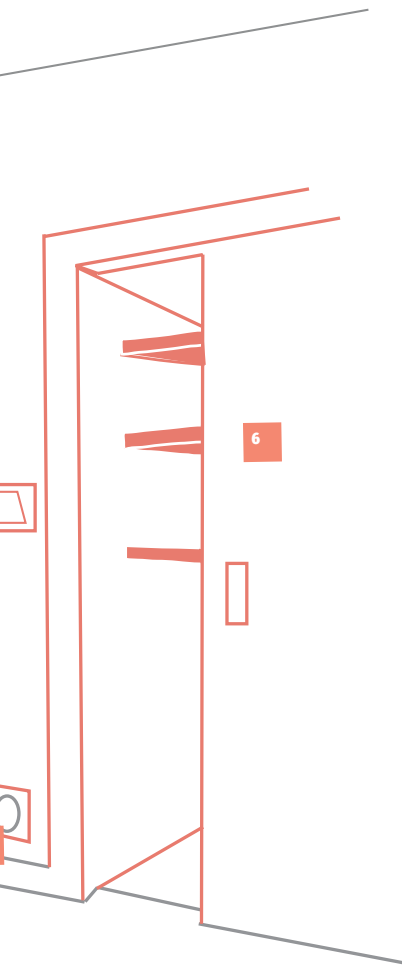
- Remplacement joints silicone
- Nettoyage dépôts de calcaire

### 17. La robinetterie

- Remplacement de joints et clapets hors vandalisme
- Les robinets simples, mélangeurs, cols de cygne et machine à laver (si pas de contrat d'entretien)

# Salon





## Val d'Oise Habitat

### 1. Fenêtres

Remplacement sauf dégradations

### 2. Radiateurs

Remplacement sauf dégradations

### 3. Robinet thermostatique

Entretien, remplacement en cas de dégradation

## Locataire

### 1. Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV

Entretien et remplacement

### 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 du mécanisme de commande

### 6. Placards

- Remplacement des tablettes, tasseaux, boutons et poignées
- Graissage, réglage, mise en jeu des portes

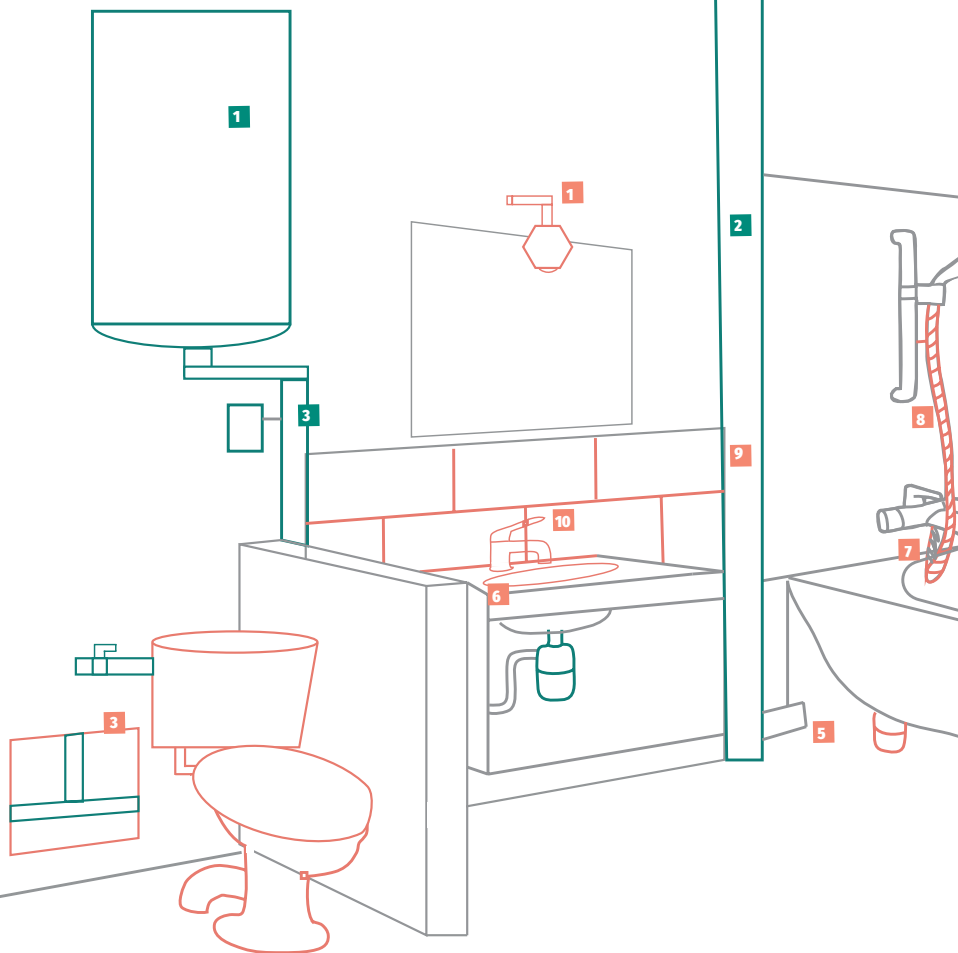
### 7. Sol

Entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette

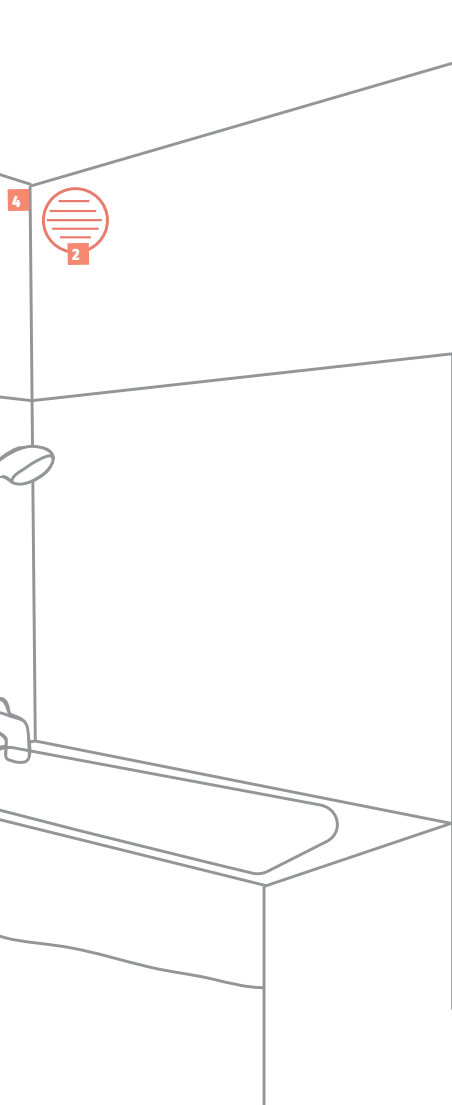
### 8. Plafond – murs

- Maintien en état de propreté
- Menus raccords de peinture et tapisseries
- Rebouchage de trous

# Toilettes et salle de bain







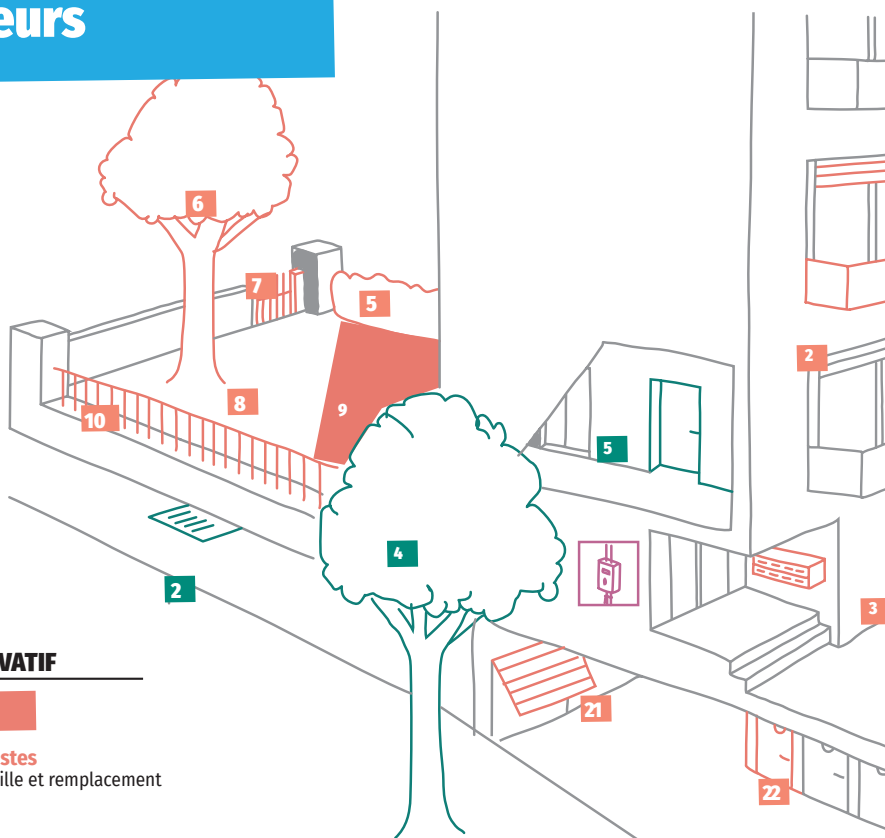
## Val d'Oise Habitat

- 1. Ballon électrique**  
Remplacement
- 2. Colonne d'eau usée**  
Remplacement
- 3. Conduit d'alimentation d'eau**  
Remplacement

## Locataire

- 1. Appliques, douilles et ampoules**  
Réparation et remplacement
- 2. Grilles de ventilation et VMC**  
Nettoyage et débouchage
- 3. Porte de la gaine technique**  
Maintien en état de propreté
- 4. Plafond et murs**
  - Maintien en état de propreté
  - Menus raccords de peinture et tapisseries
  - Rebouchage de trous
- 5. Sol et faïence**  
Entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette
- 6. WC**
  - Remplacement joints pipe, joints, colliers et 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 pomme, tuyaux flexibles et joints silicone
- 9. Lavabo**
  - Remplacement joints silicone
  - Nettoyages dépôts calcaire
- 10. La robinetterie**
  - Remplacement de joints et clapets hors vandalisme
  - Les robinets simples, mélangeurs, cols de cygne et machine à laver, mécanisme de chasse d'eau (si pas de contrat d'entretien)

# Extérieurs



## JARDIN PRIVATIF

### Locataire

5. **Haies, arbustes**  
Entretien, taille et remplacement
6. **Arbres**  
Taille, élagage et échenillage
7. **Portillon et portail**  
Entretien, menues réparations
8. **Pelouse**  
Entretien, tonte
9. **Terrasse**  
Entretien, démoussage
10. **Grille**
  - Nettoyage et graissage
  - Remplacement, notamment boulons, clavettes, targettes

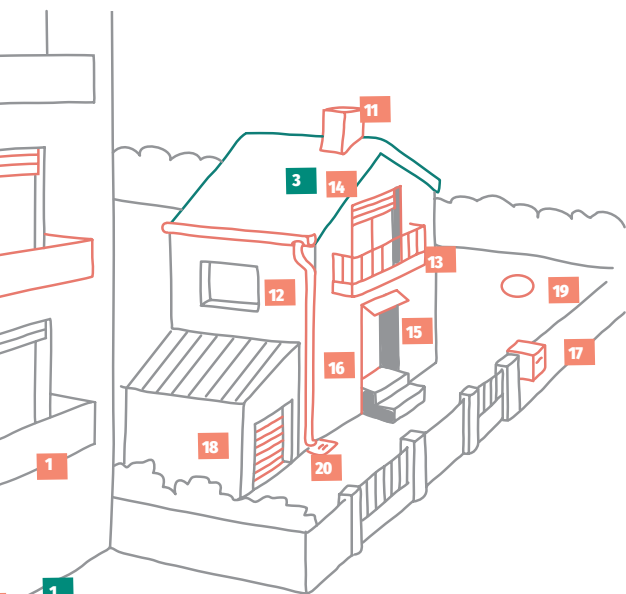
## MAISON INDIVIDUELLE

### Val d'Oise Habitat

3. **Toiture**  
Entretien, réparation

### Locataire

11. **Cheminée**  
Ramonage
12. **Gouttières, chéneaux descentes eaux pluviales**  
Débouchage des conduits, nettoyage et entretien de la grille d'évacuation des eaux pluviales
13. **Balcon**  
Entretien, débouchage évacuation



## FAÇADE

### Val d'Oise Habitat

**1. Batterie de boîtes aux lettres**  
Remplacement sauf serrure

**2. Canalisations**  
Réparations

### Locataire

**1. Balcon**  
Entretien, débouchage évacuation

**2. Volets et grilles**

- Entretien et menues réparations
- Remplacement lames
- Graissage des gonds, paumelles et charnières

**3. Boîte aux lettres**

- Entretien portillon
- Remplacement serrures et gonds
- Remplacement clés

### Locataire

**14. Volets et grilles**

- Entretien et remplacement lames
- Graissage gonds, paumelles et charnières

**15. Auvent**  
Entretien, nettoyage, menues réparations

**16. Porte d'entrée**

- Graissage gonds, paumelles et charnières
- Poignée : entretien, remplacement
- Serrures, canons : graissage et remplacement
- Clés et badges : remplacement

**17. Boîte aux lettres**

- Entretien portillon
- Remplacement serrures, gonds et des clés

**18. Porte garage**

- Entretien peinture
- Remplacement poignée, chaînette, ressorts...

**19. Fosse septique**  
Vidange, entretien

**20. Compteurs d'eau**  
Entretien et protection contre le gel

## LOGEMENTS COLLECTIFS

### Val d'Oise Habitat

**4. Arbres**  
Étêtage, abattage, élagage (charges récupérables)

**5. Porte palière**  
Remplacement sauf dégradations

### Locataire

**21. Cave**  
Entretien de la porte et système de fermeture

**22. Box**  
Entretien poignée, chaînette, ressorts

# 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'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

### Annexes

#### 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 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

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

- 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 peintures et tapisseries
- Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique
- Rebouchage des trous rendus assimilables 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 tâches et de trous

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

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard, 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

### 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

### 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



Rendez-vous  
à ne pas manquer

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Rendez-vous  
à ne pas manquer

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Rendez-vous  
à ne pas manquer

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Rendez-vous  
à ne pas manquer

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





Val d'Oise Habitat  
1 avenue de la Palette  
CS 20716  
95031 Cergy Pontoise Cedex

