

LE GUIDE

des réparations
locatives



val du
LOING
HABITAT



Décret

Liste non limitative des réparations locatives

Décret 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 des logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

Article premier: 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.

Annexe

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

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, réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvent, terrasses et marquises:

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descente 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) Dispositif 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 de matériaux de revêtements 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 moquette 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 et réparations de leur dispositif de fermeture; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiserie.

IV - Installation 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 piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets;

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

e) Éviers et appareils sanitaires:

Nettoyage des dépôts de calcaire;

Remplacement des tuyaux flexibles de douche.

V - Équipements d'installations d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits 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 burrelets

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs

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

Locatif : droits et devoirs de chacun

Réparations locatives

Votre qualité de locataire vous donne des droits mais aussi des devoirs. En effet, il vous appartient d'effectuer l'entretien courant de votre logement afin de le conserver en bon état.

Au moment de votre départ, lors de l'état des lieux de sortie, Val du Loing Habitat pourra vous en facturer le coût si vous ne l'avez pas réalisé.

Val du Loing Habitat se charge des réparations qui lui incombent.

Qui entretient ?

Dans ce guide vous trouverez des repères utiles pour effectuer les menues réparations de votre logement.

Il traduit en termes clairs le décret n°87-712 du 26 août 1987 (cf l'intégralité du décret en page 2 de ce guide). Ce dernier dresse une liste non limitative des réparations qui sont à votre charge.

Repérez-vous grâce aux codes couleurs qui indiquent à qui incombent les réparations :

- **Locataire**
- **Val du Loing Habitat**
- **Contrat d'entretien (ou locataire à défaut de contrat d'entretien)**

Pour faciliter l'entretien de certains équipements techniques et vous faire bénéficier de tarifs préférentiels, Val du Loing Habitat a passé pour vous certains contrats d'entretien auprès de prestataires qualifiés. Normalement d'ordre locatif, leurs prestations sont de ce fait répercutées dans vos charges locatives pour vous permettre ainsi de respecter sans souci votre obligation d'entretien des équipements de votre logement. Il vous suffit simplement d'être présent dans votre logement le jour de l'intervention.

Modifications et transformations

Pour toute modification ou transformation de votre habitation (changement des sols, modifications d'appareils sanitaires, pose de parabole...) il vous faut demander une autorisation par écrit à Val du Loing Habitat.

Sans autorisation, Val du Loing Habitat vous demandera obligatoirement à votre départ, une remise en état de votre logement à vos frais.

Conservez ce guide. Vous pourrez vous y référer à tout moment, pour tout ce qui concerne les réparations et l'entretien courant de votre habitation.



Sommaire

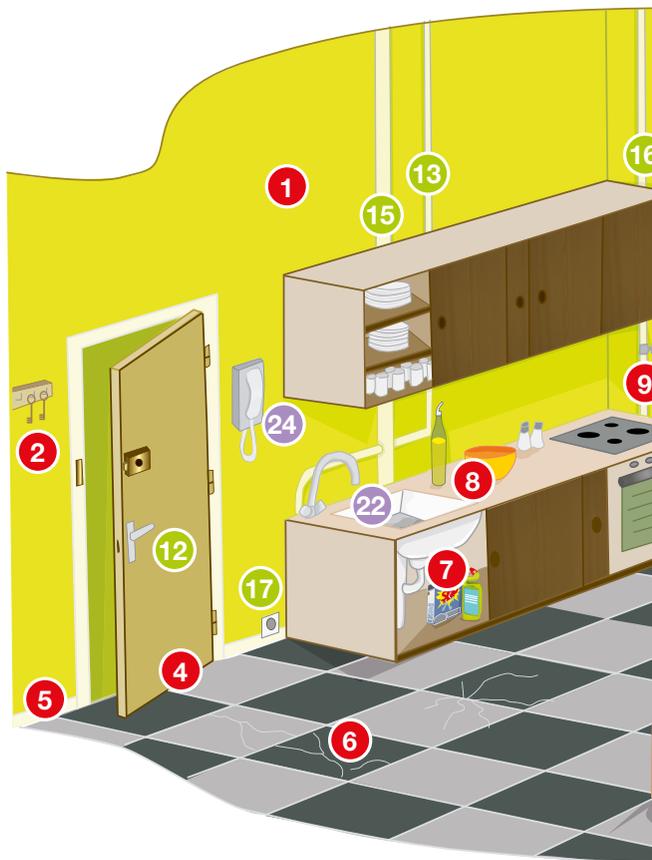
- | | |
|-------------------------------|----|
| • Entrée / Cuisine | 4 |
| • Pièces à vivre | 6 |
| • Salle de bains et toilettes | 8 |
| • Espaces extérieurs | 10 |

Entrée / Cuisine

Qui répare ? Qui entretient ?

Locataire

- 1 Peinture ou papiers peints : murs et plafonds du logement
- 2 Clés (porte palière et boîte aux lettres) / badges télécommande parking + piles
- 3 Fusibles
- 4 Portes (poignée, cylindre, serrure, gonds, paumelles, penne, micro-viseur, entre-baillleur et barre de seuil)
- 5 Plinthes
- 6 Sol : parquet, dalles, linoléum
- 7 Évier : siphon et évacuation jusqu'à la colonne
- 8 Remplacement des joints ou colliers sur canalisations et appareils
- 9 Flexible de gaz et robinet
- 10 Nettoyage régulier des grilles de ventilation et bouche d'extraction
- 11 Purge et robinet des radiateurs si chauffage individuel



Val du Loing Habitat

- 12 Porte d'entrée, uniquement l'ouvrant et son bâti (sauf en cas de dégradation et d'effraction)
- 13 Canalisation d'alimentation d'eau (sauf joints et colliers)





Contrats d'entretien (sauf en cas de mauvaise utilisation ou de dégradation)

Appareils de production d'eau chaude et chauffage

- 18 Radiateurs (chauffage collectif)
- 19 Thermostat d'ambiance (sauf pile)
- 20 Chauffe-eau, chaudière
- 21 Ramonage des conduits d'évacuation de fumée et gaz brûlés

Robinetterie

- 22 Robinetterie et joint d'étanchéité silicone

Ventilation

- 23 VMC / Entretien colonne

Interphonie

- 24 Interphone

En cas de doute, n'hésitez pas à demander conseil auprès de votre gardien.

- 14 Radiateurs (chauffage individuel)
- 15 Colonne d'eau usée
- 16 Canalisation d'arrivée de gaz
- 17 Répartiteur TV

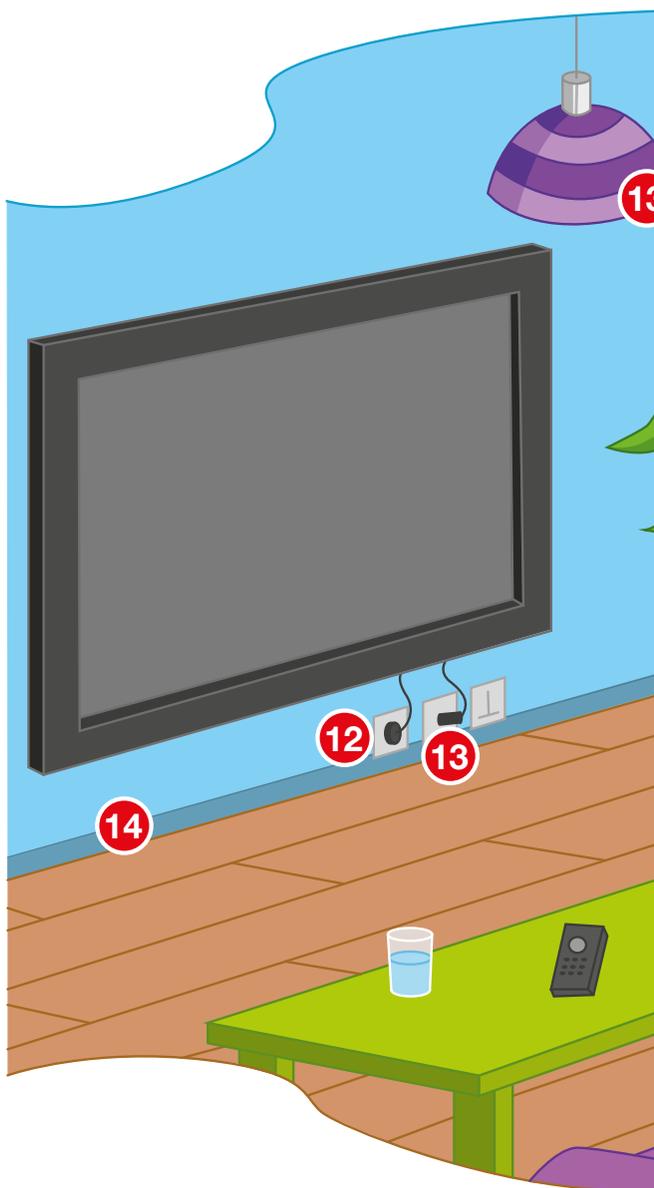


Pièces à vivre

Qui répare ? Qui entretient ?

Locataire

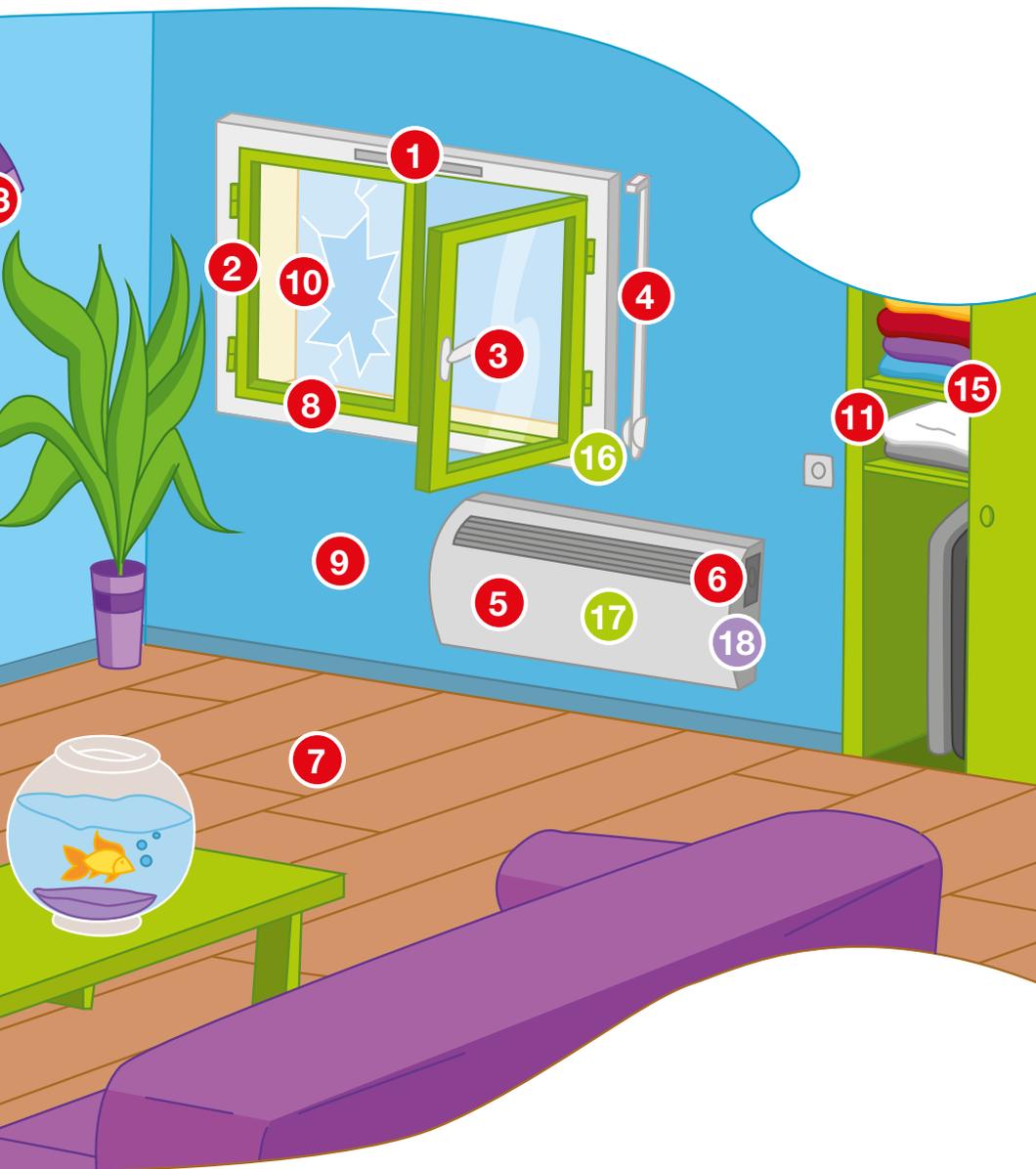
- 1 Nettoyage régulier des grilles d'entrée d'air
- 2 Gonds et paumelles
- 3 Poignées de fenêtre
- 4 Occultations: manivelle, corde, poulie...
- 5 Purge des radiateurs si chauffage individuel
- 6 Robinet du radiateur
- 7 Sol: parquet, dalles, linoléum, moquette
- 8 Joints encadrements fenêtre
- 9 Peintures ou papiers peints: murs et plafonds
- 10 Vitres
- 11 Placards dont portes, boutons et poignées, dispositif de fermeture
- 12 Prise TV, téléphone, RJ 45
- 13 Prises de courant, interrupteurs et points lumineux
- 14 Plinthes
- 15 Portes intérieures: poignée, serrure, gonds, paumelles



Val du Loing Habitat

- 16 Fenêtres et encadrements
- 17 Radiateurs (chauffage individuel)





Contrats d'entretien
(sauf en cas de mauvaise
utilisation ou de dégradation)

18 Radiateurs (chauffage collectif)



Salle de bains et toilettes

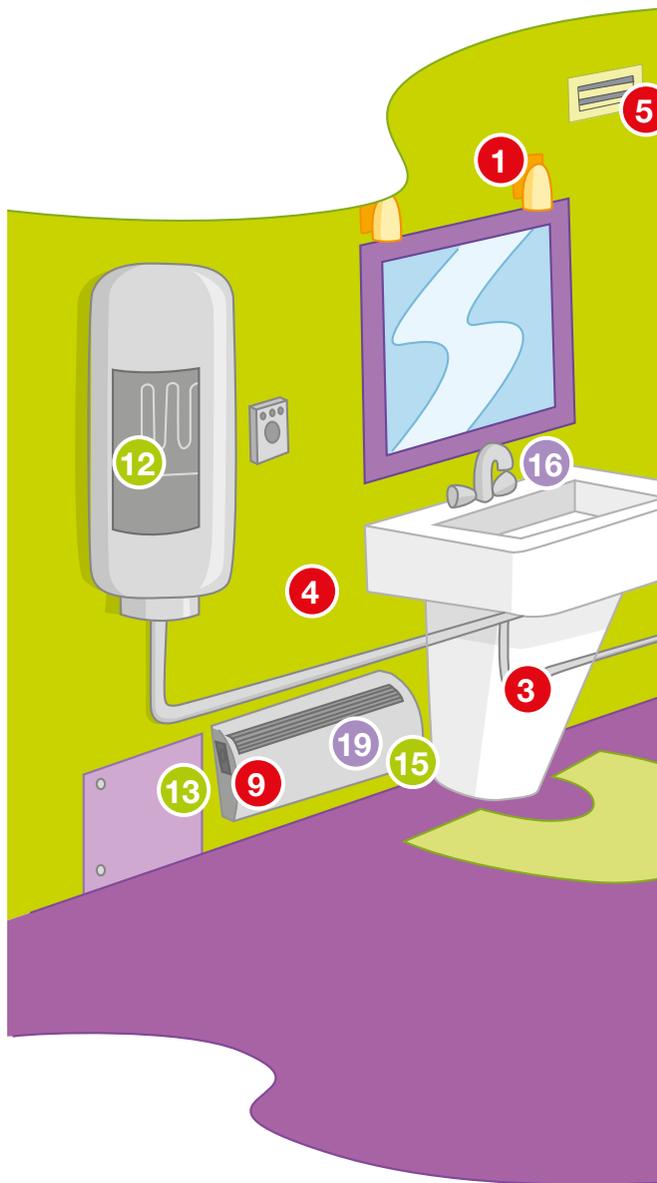
Qui répare ? Qui entretient ?

Locataire

- 1 Applique sanitaire
- 2 Rebouchage des trous
- 3 Siphon et évacuation jusqu'à la colonne
- 4 Peinture: murs et plafonds
- 5 Nettoyage régulier des grilles de ventilation
- 6 Colonne de douche ou pare-douche
- 7 Joints sur pipe WC / fixation WC
- 8 Tablier et retour baignoire
- 9 Purge et robinet des radiateurs si chauffage individuel

Val du Loing Habitat

- 10 Colonne d'eau usée
- 11 Canalisation d'alimentation d'eau (sauf joints et colliers)
- 12 Ballon électrique
- 13 Gaine technique
- 14 Joint compteur d'eau
- 15 Radiateurs (chauffage individuel)



Contrats d'entretien
(sauf en cas de mauvaise utilisation ou de dégradation)

Robinetterie

- 16 Robinetterie et joint d'étanchéité silicone
- 17 Mécanisme de chasse d'eau
- 18 Flexible de douche / douchette





Chauffage collectif

19 Radiateurs (chauffage collectif)

En cas de doute, n'hésitez pas à demander conseil auprès de votre gardien.

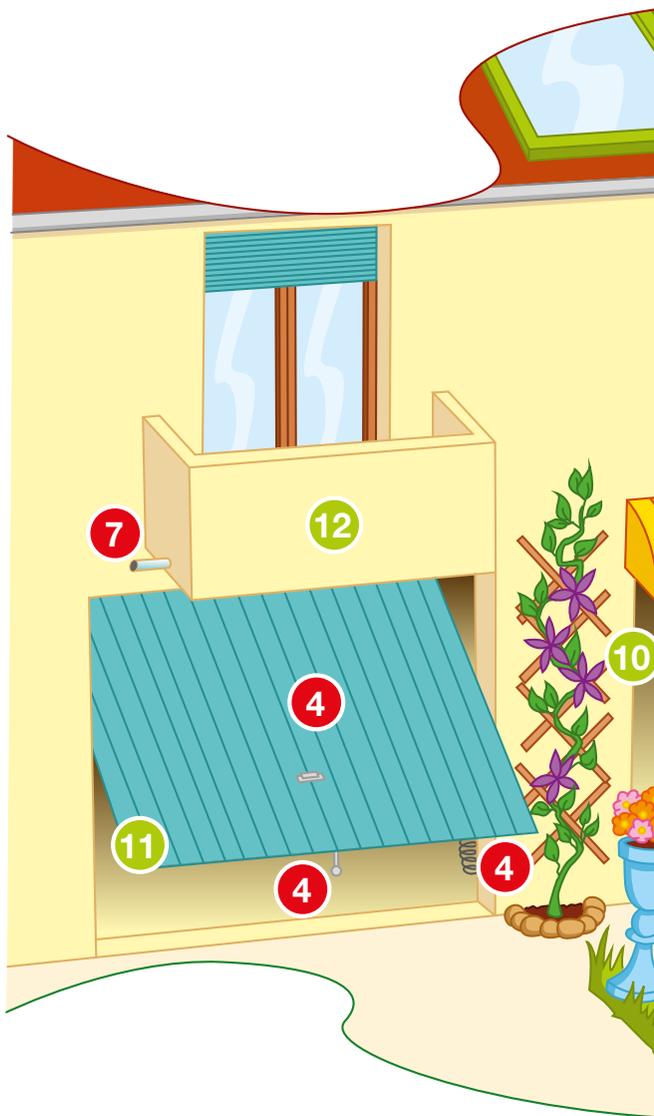


Espaces extérieurs

Qui répare ? Qui entretient ?
(Parties extérieures dont le locataire
a l'usage exclusif)

Locataire

- 1 Chéneau, tuyaux, descente d'eau pluviale: dégorgement des conduits
- 2 Occultations: espagnolettes, gonds, paumelles
- 3 Portes: poignée, cylindre, serrure, penne, micro-viseur, entre-baïlleur, gonds, paumelles
- 4 Portes de garage: poignée, chaînette, ressort
- 5 Haies, pelouses: arrosage, tonte, taille...
- 6 Élagage des arbres
- 7 Évacuation pluviale du balcon et terrasses privatives, enlèvement mousse
- 8 Boîte à lettres (logements collectifs et individuels)



Val du Loing Habitat

- 9 Remplacement volet (sauf en cas de dégradation ou d'effraction)
- 10 Porte d'entrée, uniquement l'ouvrant et son bâti (sauf en cas de dégradation ou d'effraction)
- 11 Remplacement porte de garage ou box (sauf en cas de dégradation ou d'effraction)





12 Balcon, garde-corps: travaux de sécurisation

13 Toiture

14 Antenne TV





31, avenue John Fitzgerald Kennedy
BP 82 – 77793 NEMOURS CEDEX

01 64 45 52 20

www.valduloinghabitat.fr

