



BIEN VIVRE ET ENTRETENIR SON LOGEMENT

GUIDE DES REPARATIONS LOCATIVES



C'EST L'AFFAIRE DE TOUS

Les équipements dans votre logement :

- Qui prend en charge l'entretien et les réparations ?
- Conseils et Astuces sur leurs utilisations.

Entretenir votre logement, C'est aussi votre affaire !

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 et ceux qui sont à la charge de la SEMVIT.

Vous trouverez également dans ce guide des conseils et astuces à mettre en œuvre au quotidien pour BIEN VIVRE DANS VOTRE LOGEMENT.

Vos obligations et devoirs :

Votre qualité de locataire implique des droits mais aussi des devoirs. Vous avez l'obligation de maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement votre logement et ses équipements.

Il vous suffit pour cela de prendre quelques précautions simples :

- Réaliser les menus travaux et petites réparations qui permettent de maintenir ou remettre un équipement en état de fonctionnement.
- Réparer les dégradations dont vous seriez rendus responsable.

ATTENTION : Effectuer les réparations dès qu'elles sont nécessaires et qu'elles vous incombent. Plus vous attendez, plus chères elles vous couteront. Et lors de l'état des lieux de sortie, si vous n'avez pas réalisé ces travaux, la remise en état sera déduite de votre dépôt de garantie.

LES REPARATIONS LOCATIVES ET LES CONTRATS D'ENTRETIEN :

La liste des réparations à la charge du locataire est fixée réglementairement par les décrets n°87-712 du 26 août 1987 et n° 89-955 du 9 novembre 1982.

Pour l'entretien de certains équipements, nous avons mis en place des contrats d'entretien avec des prestataires extérieurs. Ces contrats vous garantissent un entretien régulier et le dépannage des matériels concernés.

Les équipements concernés sont habituellement le chauffage et la ventilation VMC.

REMARQUES : Afin de respecter les obligations réglementaires d'entretien des équipements, merci de faciliter l'accès de votre logement aux prestataires désignés par le propriétaire pour assurer leur maintenance. Ces interventions sont nécessaires à plusieurs titres :

- La loi impose, selon les équipements concernés, à réaliser des contrôles réglementaires.
- L'absence d'intervention sur les équipements de votre logement peut avoir des conséquences dramatiques (inondations, accident, explosion) pour vous et les autres locataires.
- Des conditions de confort et d'hygiène sont à respecter dans votre logement. Seule une maintenance régulière et adaptée permet de maintenir et optimiser ces conditions de vie.

Ces dépenses vous sont facturées dans vos charges. Votre responsabilité pourrait être recherchée si vous ne facilitez pas l'accès à votre logement à ces prestataires pour les opérations de maintenance.

SOMMAIRE

Partie I : Qui répare et entretien mon logement ?

Les extérieurs, l'entrée et la cuisine, le séjour, la salle de bain et les WC...Ce guide vous explique si c'est à vous de prendre en charge l'entretien et la réparation des différents composants de votre logement.

Partie II : Les bons gestes et astuces a avoir dans votre logement ?

Pour bien vivre dans son logement, nous vous apportons quelques conseils et astuces à mettre en application.

Partie I : Qui répare et entretien mon logement ?

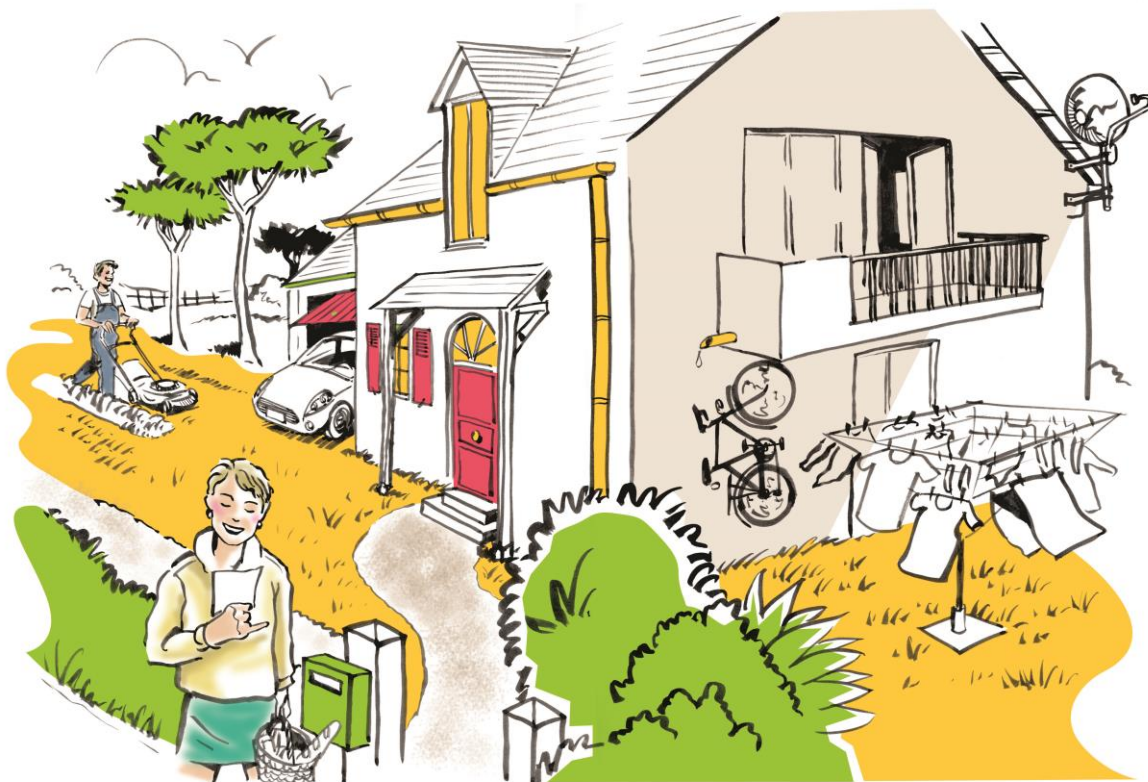
Les illustrations suivantes vous indiquent pièce par pièce à qui incombent les réparations selon les équipements présents.

Les informations contenues dans ces fiches et illustrations vous donnent une liste indicative non exhaustive des équipements du logement que vous devez entretenir dans le cadre d'un usage normal, hors vétusté.

Les 3 codes couleurs qui figurent dans les illustrations, indiquent à qui incombent les réparations :

- Locataire
- Propriétaire
- Contrat d'entretien

Les extérieurs de mon logement & Côté jardin



 : Locataire  : Propriétaire  : Contrat d'entretien

Si vous avez la chance de bénéficier d'un jardin privatif, veillez à ce qu'il soit propre et correctement entretenu. Respectez les hauteurs réglementaires des haies. Et lorsque vous réalisez des travaux de jardinage en utilisant des appareils bruyants (tondeuses, taille haies,...) pensez à vos voisins. Ces appareils ne peuvent être employés que certains jours et à certaines heures. Renseignez-vous !

Le locataire d'une maison individuelle entretient et a en charge :

- 1) Le nettoyage des chéneaux, tuyaux et gouttières : Il est recommandé de faire appel à une entreprise spécialisée pour des raisons de sécurité
- 2) Le nettoyage et démaillage des balcons, terrasses...
- 3) Les volets et grilles : graissage des gonds et charnières, dépoussiérage/nettoyage
- 4) Les pièces de la porte de garage : poignée, ressort, chaînette
- 5) Les pièces équipant la porte d'entrée, le portail et portillon
- 6) Les réparations sur les grillages et boîte à lettre
- 7) La tonte de la pelouse, l'élagage des arbres, haies et arbustes et l'entretien des allées

L'entrée et le séjour

Chauffage et confort :

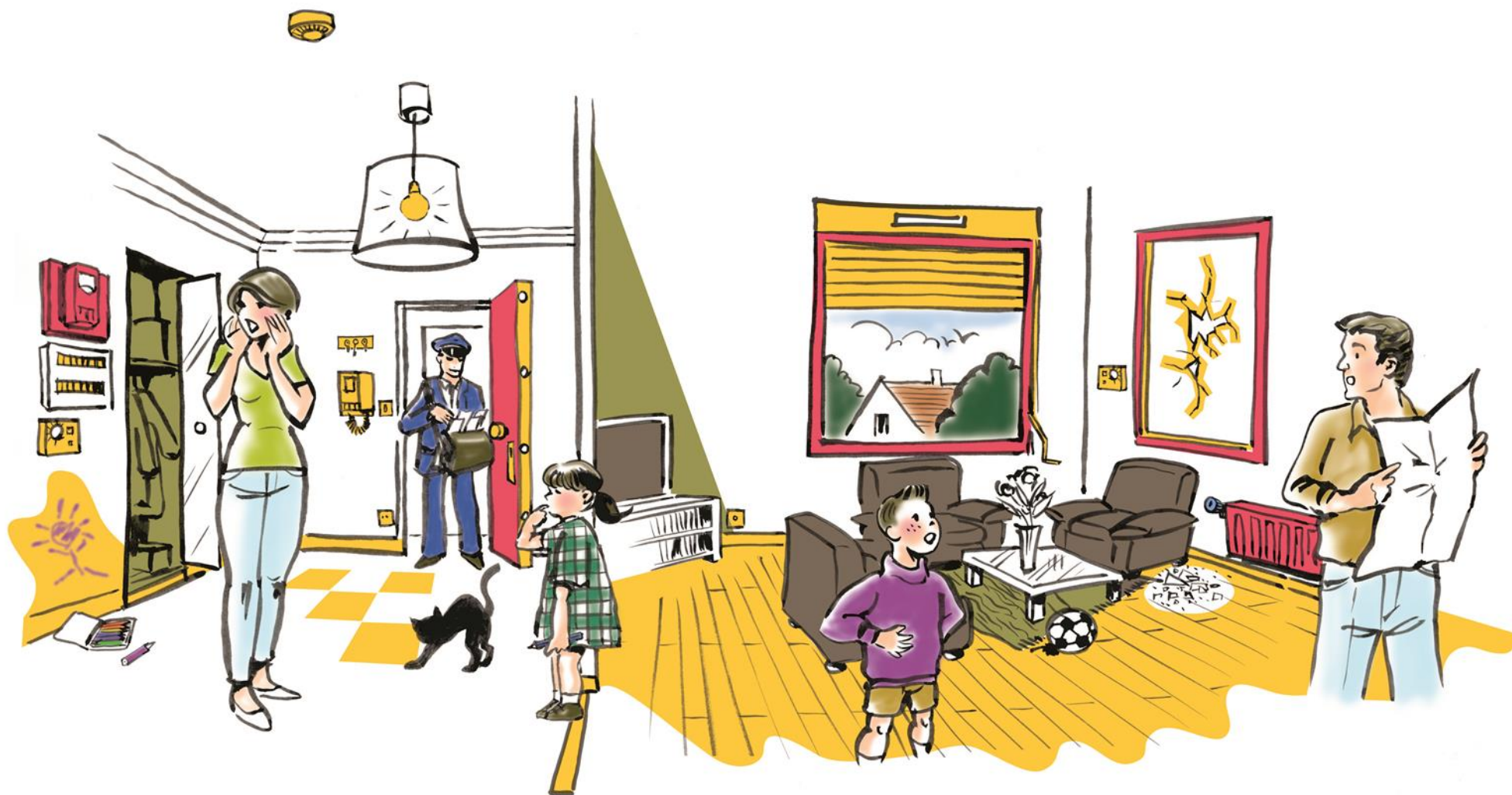
On a bien raison d'associer le confort de son habitat à la qualité du chauffage. Encore faut-il que la diffusion de la chaleur ne soit pas gênée. Pensez à nettoyer régulièrement les radiateurs ou convecteurs en aspirant les poussières. Si votre logement est équipé de convecteurs électriques, ne posez pas de tablettes dessus. Et évitez de mettre du linge à sécher devant ou sur ces appareils, faute de quoi vous risquerez de produire un incendie ou provoqueriez un dégagement anormal d'humidité et l'apparition de moisissures dans votre logement.

Menuiseries et volets :

Qu'elles soient en bois ou en PVC, les fenêtres et portes fenêtres de votre logement nécessitent le plus grand soin. Vérifiez périodiquement que les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation d'eau ne soient pas obstrués. Pensez à huiler légèrement les paumelles, crémones et les parties mobiles. Ne peignez pas les joints d'étanchéité. Nettoyez régulièrement les fenêtres PVC ou aluminium avec une éponge humide. Pour la pose de vos rideaux, ne percez surtout pas les fenêtres, utilisez des supports adhésifs.

Le locataire entretient et a en charge :

- 1) Les gonds et charnières de la porte d'entrée
- 2) Les serrures et verrous de la porte d'entrée
- 3) Les placards dont les portes et étagères
- 4) L'interphone intérieur et sonnette
- 5) L'entretien et remplacement des clefs, badges et télécommandes
- 6) Les fusibles et portes fusibles du tableau électrique
- 7) Les interrupteurs, prises de courant, TV ou téléphone : nettoyage et remplacement
- 8) Les points lumineux (ampoules, douilles, appliques) : nettoyage et remplacement
- 9) Les portes intérieures et leurs équipements : barre de seuil, poignées,...
- 10) Les fixations des plinthes
- 11) Les revêtements des sols (parquets, moquette, linoléum, ...)
- 12) Les peintures ou papier peints (reprise des plafonds, murs, boiseries)
- 13) Le changement des piles du thermostat pour le chauffage
- 14) Les radiateurs ou convecteurs : dépoussiérage
- 15) Les grilles de ventilation dans les menuiseries ou coffre de volet.
- 16) Les sangles ou mécanismes de volet roulant : remplacement sauf si dégradation
- 17) Les vitres : remplacement en cas de casse



 : Locataire

 : Propriétaire

 : Contrat d'entretien

La cuisine

Laissez respirer votre logement !

Le système de ventilation qui équipe votre logement permet de renouveler l'air dans toutes les pièces. Son bon fonctionnement est donc indispensable à la respiration et à la santé de ses occupants. Une bonne ventilation permet d'éviter l'accumulation de mauvaises odeurs, de gaz toxiques et la formation de moisissures.

Du sol au plafond !

Les sols, murs et plafonds de votre logement nécessitent que vous en preniez soin. Il vous appartient en effet d'assurer les menues réparations et autres reprises de dégradations : Joint silicone d'étanchéité détérioré, trous dans les murs, papiers peints déchirés ou crayonnés, sol brûlés, tachés, poinçonnés par les pieds des meubles.



: Locataire

: Propriétaire

: Contrat d'entretien

En cuisine, le locataire entretient et a en charge particulièrement :

- 1) Le nettoyage de la bouche d'extraction de l'air vicié
- 2) Le dégorgement des siphons d'éviers
- 3) Le remplacement, selon les cas, des flexibles gaz pour cuisinière
- 4) Le remplacement des joints silicone des éviers

La salle de bain et les WC

Plomberie et robinetterie !

Vérifier périodiquement le bon fonctionnement du robinet d'arrêt de l'alimentation en eau de votre logement, et du groupe de sécurité de votre chauffe-eau électrique en l'actionnant au moins une fois par trimestre. Maintenez en bon état les joints sanitaires (silicone) autour des lavabos, baignoires et évier afin d'éviter les infiltrations d'eau. Pensez à détartrer les mousseurs de vos robinets. Et nettoyez régulièrement les siphons des lavabos, de la baignoire, de la douche, de l'évier afin d'éviter l'encrassement des évacuations.

Électricité et sécurité !

La négligence et l'inconscience sont à l'origine de beaucoup trop d'accidents électriques domestiques : prises multiples surchargées, cordons électriques rafistolés... Ne prenez jamais l'initiative de modifier l'installation électrique de votre logement, votre sécurité en dépend. Il vous appartient, en revanche, de remplacer les interrupteurs, prises de courant, fusibles, ampoules, tubes lumineux...



: Locataire

: Propriétaire

: Contrat d'entretien

En salle de bain, le locataire entretient et a en charge particulièrement :

- 1) Le remplacement du flexible et de la pomme de douche
- 2) Le remplacement de l'abattant des WC
- 3) Le débouchage de l'évacuation des WC
- 4) Le remplacement des joints, flotteurs et joints cloches de chasses d'eau
- 5) Le remplacement du tube lumineux de l'applique et du miroir
- 6) Le dégorgement des siphons de lavabos, douches et baignoires

Partie II : Les bons gestes et conseils à avoir dans votre logement ?

Nous vous rappelons quelques consignes élémentaires sur chacun des équipements de votre logement. Ces gestes peuvent se classer en quatre catégories :

-  : Les gestes Eco-responsables
-  : La Sécurité dans votre logement
-  : Quelques astuces ou Conseils Techniques
-  : Confort et Santé

LA PLOMBERIE/ROBINETTERIE :

	• Préférez la douche au bain qui consomme beaucoup d'eau.
	• Évitez de laisser couler l'eau inutilement quand vous vous brossez les dents.
	• Évitez de laisser couler l'eau lorsque vous faites la vaisselle à la main.
	• Surveillez/relevez régulièrement vos compteurs d'eau froide et chaude afin de maîtriser vos consommations et repérez les éventuelles fuites.
	• Utilisez le mode d'eau économique des chasses d'eau lorsqu'elles en sont équipées.
	• En cas de consommations anormales d'eau ou d'inondations, fermer le robinet d'arrivée de votre logement et prévenez le gardien d'immeuble.
	• Laissez l'accès à votre logement au prestataire pour qu'il puisse contrôler les robinetteries et chasses d'eau.
	• Informer le prestataire dès qu'un équipement présente un goutte à goutte.
	• Ne remplacez jamais vous-même une robinetterie défectueuse. La mise en place d'un appareil de mauvaise qualité peut avoir des répercussions importantes sur la distribution d'eau chaude des logements voisins. Prévenez la SEMVIT.
	• Nettoyer, détartrer et désinfecter régulièrement les mousseurs de robinetterie et la douchette.

LA VENTILATION :

	• Quand vous aérez vos pièces en ouvrant les fenêtres, pensez à fermer les robinets de vos radiateurs.
	• N'obturez jamais les bouches d'aération de votre logement, elles peuvent perturber le fonctionnement des appareils de combustion.
	• Il est strictement interdit de raccorder une hotte mécanique ou un sèche-linge aux bouches d'aération du logement.
	• Maintenir une bonne ventilation haute et basse en cuisine permet de se protéger des risques en cas de fuite de gaz.
	• Assurez-vous régulièrement, si votre logement dispose d'un système de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), qu'il fonctionne correctement. Pour cela vous pouvez utiliser une feuille de papier WC et l'apposer sur la bouche d'extraction. La feuille doit tenir.
	• N'hésitez pas à demander conseil à la SEMVIT pour qu'il vous montre comment déposer les bouches d'extraction dans les pièces humides (salle de bain, cuisine et toilettes) pour les laver régulièrement
	• Les bouches d'amenée d'air dans vos fenêtres sont démontables. Demandez conseil.
	• Une bonne circulation d'air dans le logement et plus spécialement dans les pièces humides, permet de limiter les formations de moisissures sur les murs
	• Ventiler 5 minutes son logement par jour en ouvrant en grand les fenêtres permet d'évacuer une grande partie des pollutions intérieures apportées par les activités, les matériaux et les fonctionnements des appareils

LE CHAUFFAGE :

	• La nuit, fermez vos volets et rideaux.
	• Éviter de recouvrir les radiateurs ou d'installer des meubles devant ceux-ci. Cela pourrait perturber l'émission de chaleur de ces appareils.
	• Si votre logement dispose d'un thermostat d'ambiance, pensez à diminuer la température de consigne en cas d'absence la journée et à mettre un réduit de nuit. N'hésitez pas à demander conseil à la SEMVIT pour la programmation de ce thermostat.
	• Ne surchauffez pas votre logement si celui-ci dispose d'un thermostat d'ambiance. Une bonne maîtrise des températures, vous permettra d'éviter des surconsommations inutiles et d'alourdir vos charges « chauffage ».
	• Réglez pièce par pièce le positionnement de vos robinets de radiateurs selon vos activités, vos absences.
	• Si vos radiateurs disposent de robinets thermostatiques, réglez-les sur la position « 3 » afin de maîtriser au mieux vos consommations.
	• Si l'un de vos robinets de radiateur ne fonctionne plus, prévenez la SEMVIT pour programmer avec lui son remplacement éventuel.

	• Si vous constatez que le conduit d'évacuation de votre chaudière est percé ou déboîté, arrêtez votre appareil et prévenez directement votre gardien.
	• Utilisez le mode de chauffage installé dans votre logement. Tout autre mode de chauffage est strictement déconseillé.
	• N'installez jamais d'appareil de chauffage complémentaire dans votre salle de bain. Il peut présenter un danger s'il ne dispose pas de la classe de protection adaptée en cas de projection d'eau sur celui-ci.
	• Ne jamais recouvrir un radiateur électrique par une serviette ou un linge. Cela pourrait occasionner un incendie dans certains cas ou un risque d'électrocution.
	• Une maintenance annuelle sur votre appareil de chauffage individuel gaz est obligatoire. Celui-ci en cas de dysfonctionnement peut présenter un danger. Laissez l'accès

	à votre logement au prestataire de maintenance pour qu'il puisse réaliser les opérations réglementaires sur ces appareils.
--	--

	• Si votre radiateur a besoin d'être purgé, informez la SEMVIT. Ne jamais purger vous-même votre radiateur sans son accord.
	• Votre thermostat d'ambiance fonctionne normalement avec une pile. Pensez à remplacer annuellement ces piles. Si besoin, demandez conseil à la SEMVIT pour ce remplacement et pour la programmation de cet appareil.
	• Si l'un de vos robinets de radiateur présente une fuite, prévenez la SEMVIT pour programmer avec lui son remplacement.

	• Pensez à dépoussiérer régulièrement vos radiateurs, sans les démonter.
---	--

L'EAU CHAUDE SANITAIRE :

	En période d'été, si vous disposez d'une chaudière individuelle qui sert également au chauffage, pensez à mettre votre équipement sur la position « Eau Chaude Sanitaire » uniquement. Demandez conseil à la SEMVIT si besoin.
	La température de l'eau chaude sanitaire au robinet doit être au maximum de 55°C. Ne modifiez pas ce réglage pour obtenir une température supérieure.
	Si vous disposez dans votre salle de bain d'un mitigeur thermostatique, réglez-le sur la position permettant une température idéale entre 34 et 38°C.
	Si vous disposez d'un ballon électrique pour la production d'eau chaude sanitaire, assurez-vous que sa remise en chauffe s'effectue bien pendant les heures creuses électriques.
	La température d'eau chaude sanitaire ne doit pas dépasser les 55 °C sous peine de brûlures importantes.
	En cas d'absence prolongée, pensez à fermer les robinets/vannes d'alimentation en eau froide et chaude de votre logement.
	Pensez à détartrer régulièrement vos mousseurs de robinetterie.
	Pensez à détartrer régulièrement les douchettes pour éviter tous dépôts de tartre.
	Si vous disposez d'un ballon d'eau chaude électrique, actionnez régulièrement le groupe de sécurité pour éviter tout dépôt de tartre et s'assurer de son fonctionnement.
	L'absorption d'eau chaude sanitaire est déconseillée.
	En cas d'absence prolongée, pensez à faire couler l'eau chaude sanitaire pendant 2 à 3 minutes pour rincer vos canalisations d'eau afin d'éviter tous risques liés à la légionellose.

ELECTRICITE/ECLAIRAGE :

	• Privilégiez les ampoules basses consommations car les ampoules halogènes peuvent consommer de façon considérable.
	• Privilégiez les appareils électroménagers de classe d'énergie A ou A++.
	• Éteignez les lumières des pièces si vous n'y revenez pas tout de suite
	• Ne laissez pas en veille vos appareils non utilisés.
	• Si votre logement dispose d'un tarif électrique Heures Pleines / Heures Creuses, faites fonctionner votre lave-vaisselle ou lave-linge pendant les périodes tarifaires favorables.
	• Préférez des cycles de lavage basse-température.
	• Optez pour le séchage naturel du linge plutôt que de faire fonctionner un sèche-linge. Dans ce cas, pensez à ventiler correctement la pièce ou vous séchez votre linge afin d'éviter les phénomènes de condensation sur les murs.
	• Privilégiez d'abord la lumière du jour.

	• Toutes interventions sur l'installation électrique, même pour un remplacement d'ampoule, doit se faire en coupant le courant à partir du disjoncteur général ou alors à partir du disjoncteur concerné par le circuit d'éclairage ou de prise électrique.
	• Si vous avez les mains mouillées, ne touchez à aucun équipement.
	• Tout changement de fusible doit se faire, compteur électrique fermé et sur la base d'un fusible de même calibre et puissance
	• Évitez de surcharger vos rallonges électriques. Vous encourez un risque d'incendie.
	• Ne laissez jamais une rallonge électrique branchée si celle-ci n'est pas raccordée à un appareil.
	• Si vous avez des enfants en bas-âge, utilisez des cache-prises.

	• Pensez à vérifier régulièrement le bon état de fixation de vos prises de courants et des cordons des appareils.
	• Si vous n'avez pas l'âme d'un bricoleur pour remplacer tous interrupteurs, prises de courants, ... Faites appel à un professionnel. Votre sécurité en dépend.

