



*Guide de l'entretien
et des réparations locatives*



Votre nouveau logement et vous



Vous avez choisi un logement Réseau Batigère, et nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Le Réseau Batigère améliore en permanence la qualité de ses services afin que vous puissiez vivre confortablement dans votre logement et dans votre nouvel environnement.

En tant que propriétaire, nous avons la responsabilité de vous louer un logement décent et d'entretenir les espaces collectifs des immeubles.

Mais l'entretien de votre logement, c'est aussi votre affaire ! Votre qualité de locataire implique des droits et des devoirs. La réglementation établit précisément les réparations qui sont à la charge des locataires. D'une manière générale, il s'agit de petits travaux qui permettent de maintenir les équipements de votre logement en bon état de fonctionnement.

Le Réseau Batigère fait également appel à des entreprises spécialisées pour réaliser certaines prestations (entretien et réparation de votre chaudière...). Le coût de ces contrats d'entretien est compris dans les charges que vous réglez chaque mois avec votre loyer.



Plus d'informations sur :
www.legifrance.gouv.fr
dans le décret n° 87-712
du 26 août 1987

03

*“J’entretiens mon logement
parce que j’y habite”*

L’entretien de votre logement : une responsabilité partagée

Ce guide de l’entretien et des réparations locatives a été réalisé pour vous aider à mieux comprendre vos obligations de locataire et celles du Réseau Batigère. Bien entretenir son logement, c’est gagner en qualité de vie!

Nous vous donnons au fil des pages quelques trucs et astuces pour faire de votre appartement ou de votre maison un espace de vie confortable où vous vous sentirez bien.



Si vous êtes responsable de dégradations ou si l’usure anormale d’une installation est liée à un manque d’entretien courant, la remise en état vous sera facturée.



J'emménage dans mon logement

Vous voilà installé dans votre nouveau logement ! Et pour vous y sentir comme chez vous, vous décidez de faire quelques travaux d'embellissement pour le mettre à votre goût ! Vous avez hâte d'accrocher aux murs vos tableaux préférés, le sol du salon ne s'accorde pas avec votre canapé... : pour tout savoir sur ce que vous pouvez et ne pouvez pas faire dans votre logement, **suivez le guide !**



Toute modification importante de votre logement (changement de la nature des sols, installation d'une parabole, modification des installations sanitaires et électriques...) nécessite une demande d'autorisation écrite préalable adressée à votre agence.

Les travaux entrepris sans autorisation engagent votre responsabilité, et votre bailleur est en droit d'exiger la remise en état du logement.

Si c'est le cas, vous devrez donc effectuer les travaux. À défaut, ils vous seraient facturés.



05



La décoration de votre logement n'est pas éternelle. Pensez à rafraîchir votre intérieur !

Je peux

- Poser une nouvelle tapisserie (veillez à retirer au préalable la tapisserie existante)
- Repeindre les plafonds
- Repeindre les murs
- Poser sans le coller un nouveau revêtement de sol
- Percer les murs pour installer du mobilier
- Percer les murs pour installer des éléments de décoration
- Changer les poignées de portes

Je ne peux pas

- Abattre une cloison ou créer une ouverture dans un mur existant
- Percer la faïence, les encadrements de portes ou de fenêtres, les sols, les plafonds, les façades extérieures
- Modifier les installations sanitaires, électriques, de chauffage ou de plomberie
- Enlever certains équipements comme les volets, les portes, les convecteurs...
- Déposer un revêtement de sol en place (carrelage, sol souple)
- Poser du parquet ou du carrelage
- Installer des dalles en polystyrène, des panneaux en liège, du crépi, du lambris ou des faux plafonds



Les travaux doivent être réalisés avec soin et dans les règles de l'art.



J'entretiens mon logement

Entretien régulièrement son logement, en prendre soin et le maintenir en état de propreté, c'est l'assurance de bien profiter des équipements et des installations que vous louez.

Vous trouverez dans ces pages la liste des travaux qui vous incombent. N'oubliez pas que les dégâts que vous occasionnez restent totalement à votre charge.

À travers votre salon, votre cuisine ou votre salle de bains, suivez-nous dans les pièces de votre habitation, nous vous donnons des conseils pratiques pour conserver votre logement en bon état. Quelques efforts pour vivre plus confortablement, assurer sa sécurité et faire des économies !



Si vous n'êtes pas bricoleur, appelez une entreprise spécialisée selon la nature des travaux à effectuer ou demandez conseil à votre interlocuteur habituel.

07

Les réparations locatives



UN LOGEMENT BIEN VENTILÉ EST UN LOGEMENT SAIN !

Aérez votre logement au quotidien et ouvrez vos fenêtres. À défaut d'une aération suffisante, de la condensation peut se former et entraîner l'apparition de moisissures. La ventilation permet également d'évacuer les mauvaises odeurs et les polluants comme le monoxyde de carbone, les produits ménagers et autres émanations toxiques.

Pour renouveler l'air de votre logement, vous devez veiller à **nettoyer régulièrement (une fois par mois) les bouches d'aération et les grilles de ventilation**. Ces dernières ne doivent jamais être bouchées ni être raccordées à une hotte mécanique ou un sèche-linge. Vous devez assurer le remplacement des piles usagées de certaines ventilations mécaniques contrôlées (VMC).

DANS VOTRE ENTRÉE

LA PORTE

- Graissez les gonds et toutes les parties mobiles, les serrures et les verrous
- Menues réparations, réglages, mise en jeu, remplacement des petites pièces
- Remplacez les clés, les badges et les émetteurs perdus ou détériorés
- Entretenez l'interphone
- ...

DANS VOS PIÈCES DE VIE

LES FENÊTRES

- Nettoyez les huisseries intérieures et extérieures, les sangles, les manivelles et les volets
- Graissez les gonds et toutes les parties mobiles
- Restaurez les mastics
- Débouchez si besoin les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation d'eau
- Remplacez les sangles, les manivelles, les lames de persiennes et les stores détériorés
- Remplacez les vitrages cassés
- ...

LES SOLS, LES MURS ET LES PLAFONDS

- Menues réparations (rebouchez les trous, remplacez la tapisserie abîmée, la faïence cassée ou le revêtement de sol endommagé, restaurez les joints...)
- Maintenez en état de propreté (shampouinez les moquettes, cirez les parquets...)
- ...

Trucs et astuces :

- *placez des protections sous les pieds de vos meubles pour préserver vos sols*
- *utilisez des chevilles et des crochets adaptés pour fixer vos tableaux et autres objets aux murs*
- *ne percez pas les montants de fenêtres mais utilisez des supports adhésifs pour vos rideaux*
- *nettoyez vos sols avec des produits appropriés à la nature des revêtements*



LES ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

- Remplacez les prises de courant, interrupteurs, fusibles, ampoules et tubes lumineux défectueux
- Remplacez ou réparez les goulottes et gaines de protection
- Remplacez les piles des thermostats d'ambiance, des détecteurs incendie, des télécommandes de parking...

Mise en garde | sécurité :

- *coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention, même pour changer une ampoule*
- *ne modifiez jamais votre installation électrique*
- *n'utilisez pas des fils électriques endommagés*
- *ne surchargez pas les installations avec des multiprises*
- *remplacez un fusible en utilisant le même calibre*
- *n'utilisez pas d'appareils électriques les mains ou les pieds mouillés, et même pieds nus*
- *installez des cache-prises si vous avez des enfants en bas âge*
- ...

LES ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE

- Nettoyez régulièrement les équipements de chauffage : purge des radiateurs et dépoûssiérage des convecteurs électriques (avant chaque mise en chauffe)
- Ne placez pas de tablettes ni de linge à sécher

sur les convecteurs pour éviter de dégager de l'humidité

- Ne disposez rien devant les radiateurs et convecteurs

Trucs et astuces :

Un logement n'a pas besoin d'une température constante : la journée, dans les pièces inutilisées, réglez le chauffage à 16 °C et dans les autres pièces à 19 °C. La nuit, abaissez de 2 degrés la température des pièces à vivre.

Passer de 20 à 19 °C, c'est 7 % de consommation en moins ! Lorsque vous vous absentez, n'éteignez pas mais baissez simplement la température.

Pour une longue absence, utilisez la position "hors gel". Baisser le chauffage de 4 °C revient à faire 30 % d'économie !

Mise en garde | sécurité :

Pour des raisons de sécurité, nous vous rappelons que l'utilisation des chauffages d'appoint (chauffage à base de pétrole, poêle à bois...) est interdite, comme le précise notre règlement intérieur.

MENUISERIES

- Remplacez les poignées de portes
- Remplacez les tiges des crémones de fenêtres
- Remplacez les charnières, les gonds, les paumelles
- Remplacez les portes et les tablettes du petit mobilier (meuble de l'évier par exemple)
- Entretenez et faites les petites réparations sur les portes coulissantes

09



DANS VOTRE CUISINE ET VOTRE SALLE DE BAINS

LES INSTALLATIONS DE ROBINETTERIE ET DE PLOMBERIE

- Entretenez les joints d'étanchéité autour des éviers, lavabos et baignoires
- Nettoyez les siphons régulièrement
- Nettoyez les dépôts calcaires
- Remplacez les tuyaux flexibles de douche
- Dégorgez les canalisations d'eau, remplacez les joints
- Entretenez et réparez le système de chasse d'eau
- Détartrez la cuvette des toilettes
- Ne jetez rien d'autre que du papier toilette dans la cuvette des toilettes (pas de graisse, peinture, serviettes périodiques, lingettes...)
- Ne videz pas d'huile dans l'évier

Trucs et astuces :

- *Un robinet qui goutte, c'est 35 m³ par an ; une chasse d'eau qui coule, c'est 250 m³ par an*

VOTRE INSTALLATION GAZ

- Remplacez le flexible de gaz avant la date limite de validité

Trucs et astuces :

- *Nous vous conseillons la pose d'un flexible gaz garanti à vie (GAV). Seuls les flexibles homologués peuvent être utilisés*

À L'EXTÉRIEUR DE VOTRE LOGEMENT

- Nettoyez les garages et les caves
- Débouchez les évacuations, les balcons et les terrasses
- Pensez à faire nettoyer les chéneaux de votre pavillon
- Entretenez les espaces verts privatifs (tonte des pelouses, taille des haies, élagage des arbres et arbustes, enlèvement de la mousse...)



Certains équipements de votre logement bénéficient d'un contrat d'entretien (chaudière par exemple). Votre bailleur peut avoir souscrit d'autres contrats (entretien des espaces verts, zéro fuite, plomberie, électricité...). Renseignez-vous auprès de votre interlocuteur habituel.

Réservez le meilleur accueil au prestataire désigné par votre bailleur.

Je quitte mon logement

Vous avez décidé de quitter votre logement. Avant la date effective de votre déménagement, vous devez accomplir plusieurs formalités dont celles stipulées dans votre contrat de location. Nous vous rappelons dans ce guide les grandes étapes à ne pas oublier.

PRÉ-VISITE DE VOTRE LOGEMENT

À la réception de votre préavis, une pré-visite vous sera proposée pour évaluer les travaux de nettoyage et les éventuelles réparations que vous devrez effectuer avant l'état des lieux définitif. Ces petits travaux qui restent à votre charge (article 7d de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et décret n° 87-712 du 26 août 1987) vous seront en effet facturés si vous ne les avez pas réalisés avant votre départ. La pré-visite n'est pas obligatoire mais elle est fortement conseillée car elle peut vous aider à faire des économies.



ÉTAT DES LIEUX

Une quinzaine de jours avant la fin de votre préavis, confirmez votre rendez-vous d'état des lieux de sortie. L'état des lieux se fait dans un logement propre et vidé. Vos caves, garages, balcons ou autres annexes doivent également être complètement débarrassés et nettoyés. Pensez à rassembler vos clés et badges et à refaire des doubles de clés si certaines se sont égarées en cours de location. Le constat d'état des lieux est signé par vous et votre bailleur. Il est comparé à celui dressé lors de votre arrivée afin de fixer les éventuels frais de remise en état selon un barème établi. Si un litige survenait lors de son établissement, un huissier, dont les frais seront partagés, dressera un constat d'état des lieux. Si vous ne pouvez être présent lors de l'état des lieux, vous avez la possibilité de vous faire représenter en fournissant une procuration écrite à la personne de votre choix.



Un déménagement, c'est aussi l'occasion de faire du tri. Rappelez-vous qu'il est interdit de déposer vos encombrants dans les parties communes ou dans le local à poubelles. Rendez-vous dans la déchetterie la plus proche de chez vous. Vos déchets y seront en grande partie recyclés.

11

Les bons réflexes en cas d'absence pour gagner en sérénité et en sécurité

- Informez votre gardien ou vos voisins.
- Laissez un double de vos clés à un proche et communiquez ses coordonnées à votre agence. En cas de sinistre (dégât des eaux, incendie...), nous devons pouvoir accéder à votre logement.
- Fermez les robinets et arrivées d'eau et de gaz.
- Débranchez vos appareils électroménagers, coupez l'électricité au compteur après avoir vidé vos réfrigérateurs et congélateurs.
- Vérifiez que les fenêtres, portes-fenêtres, portes et volets sont correctement fermés.
- Débarrassez vos terrasses et balcons, notamment les jardinières de fleurs qui peuvent tomber en cas d'intempéries.
- Mettez votre chaudière en position "hors gel" et votre thermostat d'ambiance sur minimum pendant la période de chauffe.



CE GUIDE EST DESTINÉ À VOUS INFORMER,
SON CONTENU N'EST PAS EXHAUSTIF.
IL NE PEUT EN AUCUN CAS SE SUBSTITUER
À LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR.

www.batigere.fr

www.traitdunion-com.fr