



QUI FAIT QUOI DANS VOTRE LOGEMENT ?

Entretien et réparations





Le locataire doit entretenir le logement qu'il occupe en « bon père de famille ». Cela signifie que vous devez, vis-à-vis du logement, vous comporter comme une personne normalement prudente, attentive, soigneuse et consciencieuse.

Qu'est-ce qui est à charge du locataire ?

1. L'entretien et les petites réparations

- Entretien son logement c'est le maintenir en bon état : par exemple détartrer et déboucher la cuvette des toilettes, nettoyer le logement, cirer le parquet, tondre la pelouse, tailler les haies, entretenir la chaudière, etc.
- Réparer c'est remettre ce qui a été détérioré en bon état : par exemple, remplacer une ampoule, un joint de la baignoire, un interrupteur, etc.

2. Les réparations causées par votre faute et/ou votre négligence ou par une personne ou un animal sous votre responsabilité ou une personne invitée chez vous

- Par exemple : votre chien a détérioré le jardin, votre enfant a cassé une fenêtre, etc.

3. Les réparations qui découlent d'un manque d'entretien

- Par exemple, si la chaudière n'a pas été correctement entretenue, il faudra payer le remplacement éventuel d'une pièce qui serait devenu nécessaire à cause du manque d'entretien.

Qu'est-ce qui est à charge du Logis-Floréal ?

- Le gros entretien et les grosses réparations, par exemple l'isolation de la toiture
- Les réparations consécutives à l'usure normale, à la vétusté ou à la force majeure, par exemple, la réparation des canalisations.
- Les réparations ou remplacements des éléments en panne ou défectueux, par exemple, le remplacement d'un radiateur.
- Les réparations des dégâts causés lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire, et moyennant un procès-verbal dressé par la police.

Les contrats de maintenance

Dans certains cas, le Logis-Floréal conclut des contrats d'entretien pour l'ensemble ou une partie des logements (ex : l'entretien et la maintenance des chaudières). Ces frais étant à charge du locataire, ils sont, dans ce cas, intégrés annuellement dans la provision pour charges. (Ceci est indiqué dans votre feuille de calcul de loyer).

J'ai un problème dans mon logement, que dois-je faire ?

1. J'identifie le problème et vérifie si je dois le prendre en charge.

En cas de doute, je contacte le service technique du Logis-Floréal afin de vérifier qui doit se charger de la réparation.

>> 02/672 33 59 - entre 8h et 12h (pour le service technique, tapez 4).

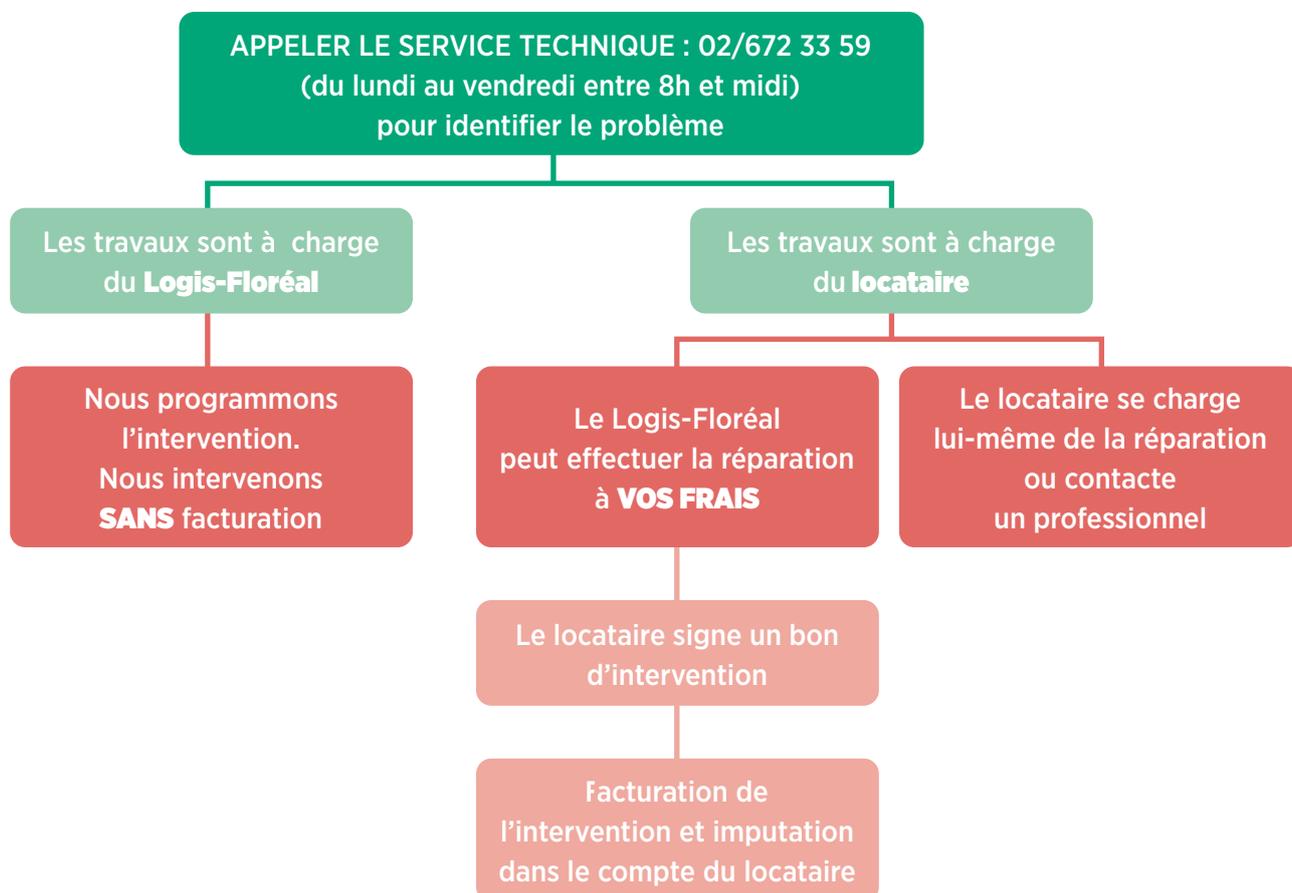
2. Si les travaux ou la réparation sont à charge du Logis-Floréal :

>> Le service technique fixe un rendez-vous et intervient chez vous.

3. Si les travaux ou la réparation sont à votre charge :

- >> Soit le Logis-Floréal intervient chez vous, à vos frais = nous vous facturons l'intervention.
- >> Soit vous réglez le problème, par vous-même ou avec l'aide d'un professionnel.

Le Logis-Floréal gère les demandes en fonction de l'urgence et de l'agenda de la régie. Merci pour votre patience.



Je souhaite faire quelques aménagements dans mon logement, que dois-je faire ?

Si vous souhaitez changer de cuisine, de revêtement de sol ou effectuer tout autre aménagement dans votre logement, il faut adresser une **demande écrite** auprès du Logis-Floréal.

Dans votre courrier, vous décrirez les travaux que vous souhaitez réaliser. Après analyse de votre demande, le Logis-Floréal vous enverra un courrier pour vous confirmer si vous pouvez ou non, entreprendre les travaux souhaités.

Comment sont facturées les interventions du Logis-Floréal ?

Lorsque vous faites appel à nos services pour une intervention qui relève de votre responsabilité locative, une facture est établie par le Logis-Floréal et vous est envoyée.

En fin d'intervention, un bon de travail est signé par vous. Vous pouvez y indiquer vos remarques. En fonction de l'intervention effectuée, nous établissons la facture.

ATTENTION, l'ouvrier qui intervient dans votre logement ne peut pas déterminer si l'intervention est gratuite ou payante. Pour toute question, merci de contacter le service technique.

A titre indicatif :

- ***Le déplacement est facturé 20 EUR. Si vous n'êtes pas présent et que vous n'avez pas annulé le rendez-vous au moins 48 heures à l'avance, ce forfait vous sera également facturé.***
- ***Le matériel est facturé au prix coûtant.***
- ***La main d'œuvre est facturée : 35 €/heure. Chaque heure entamée est due.***
- ***Si un intervenant extérieur intervient, ses prestations sont facturées au tarif fixé par lui***

Liste des interventions techniques : qui fait quoi ?

La liste ci-dessous est indicative, elle n'énumère pas l'ensemble des travaux à effectuer par le locataire ou le propriétaire. Chaque demande sera analysée par les services.



SANITAIRES - ÉGOÛTS

Déboucher (toilettes, évier, sterfput, canalisations, etc.)	Locataire + contact Logis-Floréal
Entretien, nettoyer (décharge, sterfput, chambre de visite, colonnes, etc.)	Locataire
Détartre et nettoyer	Locataire
Nettoyer et remplacer un joint de la baignoire, nettoyer le robinet, le mousseur	Locataire
Réparer les éclats dans la baignoire ou l'évier	Locataire + contact Logis-Floréal
Remplacer les flexibles de douche	Locataire
Nettoyer le mécanisme de la chasse d'eau	Locataire + contact Logis-Floréal
Remplacer la planche des toilettes	Locataire
Vérifier l'existence de fuites d'eau éventuelles	Locataire
Dégâts tuyauterie	Propriétaire
Dégâts canalisations	Propriétaire
Problème de conception, calibrage, etc.	Propriétaire
Réparer des fuites dues à l'ancienneté ou à un problème de construction	Propriétaire



ÉLECTRICITE

Remplacer les ampoules	Locataire
Remplacer les soquets, prises, interrupteurs, fusibles, etc.	Locataire + contact Logis-Floréal
Réparer les problèmes liés aux appareils du locataire	Locataire
Mettre en conformité les extensions électriques que le locataire effectue	Locataire + contact Logis-Floréal Accord préalable du Logis-Floréal nécessaire
Remplacement des luminaires	Locataire
Tester le différentiel	Locataire + contact Logis-Floréal
Mettre en conformité l'installation électrique	Propriétaire
Contrôle périodique	Propriétaire



CHASSIS

Nettoyer les châssis	Locataire
Entretien la partie interne des châssis	Locataire
Remplacer les vitres cassées par sa faute	Locataire
Remplacer les châssis	Propriétaire



PARLOPHONIE, DETECTEURS INCENDIES

Changer les piles	Locataire
Remplacer les appareils défectueux	Propriétaire



CHAUFFAGE - CHAUFFE-EAU

Entretien chaudière (1x/an) boiler/chauffe-eau	Locataire (et selon les cas, via contrat de maintenance inclus dans les charges)
Détartrage	Locataire
Débloccage des vannes thermostatiques	Contacter le Logis-Floral
Purge régulière des radiateurs	Locataire
Programmation et remplacement des piles du thermostat	Locataire
Grosses réparations, non-causées par manque d'entretien	Propriétaire
Remplacer les appareils défectueux (chaudière, boiler, chauffe-eau, radiateurs, etc.)	Propriétaire
Tous les remplacements (vannes, accessoires de la chaudière, circulateur, etc.)	Propriétaire



SOLS, MURS ET PLAFONDS

Entretien des carrelages et le revêtement au sol	Locataire
Remplacer le revêtement au sol (dégâts causés par le locataire)	Locataire
Rafrâichir les murs et plafonds	Locataire
Réparer les dégradations non-locatives	Propriétaire



DÉGATS

Dégâts causés par animaux	Locataire
Dégâts causés par le locataire, famille, amis, invités	Locataire
Tempête/Cambriolage	Propriétaire



JARDIN PRIVATIF

Tailler et élaguer des arbres et les haies	Locataire
Tondre la pelouse	Locataire
Arracher les mauvaises herbes et ramasser les feuilles	Locataire
Arbres Tombés/Morts	Propriétaire



TERRASSES, BALCONS, GOUTIERE

Nettoyer des avaloirs et des syphons	Locataire
Nettoyer les gouttières si accessibles sans équipement professionnel	Locataire
Nettoyer et entretenir les garde-corps, les balcons, les terrasses	Locataire
Nettoyer des gouttières inaccessibles sans équipement professionnel	Propriétaire
Remplacer les garde-corps	Propriétaire



BOITES AUX LETTRES, SERRURES, BADGES

Graissage et graphitage	Locataire
Remplacer de serrures/badges suite à la perte de clés	Locataire
Remplacer des boites aux lettres	Propriétaire



DESINFECTION

Eliminer les Rats, cafards, punaises de lit, guêpes, etc,	Locataire + contacter Logis-Floral
---	------------------------------------

NUMÉROS UTILES QUI APPELER ?



A appeler en cas d'incendie / fumée suspecte / fuite de gaz / aide médicale urgente ou tout autre danger réel ! Numéro unique et gratuit pour tous les services d'urgence : pompiers, police, urgence médicale.

LOGIS – FLORÉAL, de 8h à 12h et pendant les heures de permanence : 02/672.33.59

Si vous avez un problème technique en dehors de ces heures : laisser un message sur le **GSM de veille technique : 0472/22 70 08** (pour le service technique, tapez 4).

! uniquement du lundi au vendredi de 12h à 19h / w-e de 8h à 18h et réservé aux urgences techniques (par ex. : dégât des eaux importants, problème avec la chaudière collective, problème électrique majeur,...).

PROBLÈME TECHNIQUE

- Fuite d'eau (avant compteur) : VIVAQUA **02/739.52.11**
- Panne d'ascenseur / KONE : **02/346.21.00** (ou le numéro indiqué dans votre ascenseur)
- Panne d'électricité : SIBELGA **02/274.40.66**
- Panne de chaudière si contrat avec BULEX-services: **02/800 49 03**

PETIT DÉPANNAGE

- Compagnons dépanneurs : **02/537.51.30** (9h30 à 12h)
- Les Petits boulots : **02/548.98.00**
- Entraide & Culture : **02/539.43.61**

PERMANENCES du Service technique

Av. Georges Benoît, 22 – 1170 Bruxelles

Lundi de 14h00 à 16h00

Mardi et jeudi de 9h00 à 11h00