



le logis  
floreal



ENTRETIEN ET REPARATIONS  
DANS VOTRE LOGEMENT,  
**QUI FAIT QUOI ?**

Petit guide du locataire du Logis-Floral



[www.lelogisfloreal.be](http://www.lelogisfloreal.be)



Le Logis-Floréal  
Société coopérative  
Société Immobilière de Service Public  
Siège social : Avenue Georges Benoît, 22 – 1170 Bruxelles  
TVA BE 0401984430

Editeur Responsable : Le Logis-Floréal, av. Georges Benoît, 22 – 1170 Bruxelles  
Édition : Juin 2025

## **Cher-Chère Locataire – coopérateur-trice,**

Ce guide vous permettra de savoir quelles sont les réparations à **votre charge** en tant que **locataire** ou à charge du **Logis-Floréal** en tant que **propriétaire**.

Il vous informera aussi sur l'entretien régulier et les petites réparations que vous devez effectuer dans votre logement.

La plupart de nos bâtiments et les espaces verts sont classés au Patrimoine et leur entretien doit être adapté à cette particularité. Cette brochure vous indique comment agir pour éviter les pannes et les ennuis.

En complément de cette brochure, nous vous conseillons de consulter notre site web. Vous y trouverez des trucs et astuces pour entretenir correctement votre logement.

Notre cité-jardin nous offre un cadre de vie exceptionnel, au cœur de 80ha d'espaces verts, dont nous profitons chaque jour ! Ensemble nous réussirons à conserver un habitat de qualité.

Nous vous remercions pour le soin et l'attention avec lesquels vous entretiendrez votre logement et son environnement.

*Le Conseil d'administration et l'équipe du Logis-Floréal*

# SOMMAIRE

Entretien du logement : qu'est-ce qui est à charge du locataire ?	6
Entretien du logement: qu'est-ce qui est à charge du Logis-Floral ?	7
Que faire en cas de problème dans mon logement ?	8
Je souhaite faire des aménagements dans mon logement, que dois-je faire ?	9
Comment sont facturées les interventions du Logis-Floral ?	9
En cas de dégâts : pièce par pièce, qui paie quoi ?	10



## Entretien du logement : qu'est-ce qui est à charge du locataire ?

En tant que locataire social, vos droits et obligations sont les mêmes que dans le secteur privé : vous devez respecter et entretenir votre logement avec soin, comme si c'était le vôtre et effectuer les réparations causées par votre utilisation normale du logement. Vous devez aussi signaler immédiatement au Logis-Floréal tout dégât ou problème survenant dans votre logement.

### 1/ Garder le logement propre et en bon état

Par exemple, vous devez :

- Nettoyer régulièrement le logement et l'aérer correctement
- Ne pas déposer des déchets ou des encombrants dans le jardin ou les communs
- Entretenir votre jardin
- Donner accès aux ouvriers qui doivent intervenir dans votre logement
- Entretenir correctement les canalisations des éviers, lavabos, baignoire, wc.
- Détartrer et déboucher la cuvette des toilettes



### 2/ Réparer ce que vous usez par votre utilisation

Par exemple, vous devez à vos frais :

- Remplacer les ampoules qui ne s'allument plus
- Remplacer le joint abîmé de la baignoire
- Remplacer un interrupteur cassé, etc.



### 3/ Réparer les dégâts causés par vous ou par les personnes ou animaux sous votre responsabilité

Par exemple, vous devez réparer à vos frais si :

- Votre chien a détérioré le jardin
- Votre enfant a cassé une fenêtre
- Votre invité a cassé une porte, etc.



## Entretien du logement : Qu'est-ce qui est à charge du Logis-Floréal ?

En tant que propriétaire, Le Logis-Floréal doit fournir un bien en bon état à ses locataires. Il doit aussi effectuer tous les gros entretiens et réparations nécessaires au maintien des lieux dans de bonnes conditions locatives.

### 1/ Les grosses réparations

Par exemple :

- Isoler le toit
- Remplacer les châssis
- Rénover l'enveloppe du bâtiment



### 2/ Les réparations liées à l'usure normale, à la vétusté (l'âge) ou à un événement imprévisible (force majeure)

Par exemple :

- Remplacer les canalisations vétustes
- Réparer les dégâts provoqués par la chute d'un arbre
- Réparer les fuites et entretenir la toiture



### 3/ Les réparations ou remplacements des éléments en panne ou défectueux

Par exemple :

- Remplacer un radiateur
- Réparer ou remplacer le parlophone
- Remplacer une chaudière

### 4/ Les réparations des dégâts causés par des tentatives d'effraction ou vandalisme, en l'absence de faute du locataire :

- Vous devez fournir un procès-verbal de la police qui constate les faits endéans les 48h des dégâts (vandalisme, bris de vitre, etc.).

## Que faire en cas de problème dans mon logement ?

### 1/ Vérifiez si le problème est à votre charge :

- **Consultez cette brochure ou notre site internet.**  
En cas de doute, contactez le service technique du Logis-Floréal.
- **Prenez des photos et montrez-les lors de la permanence technique.**

### 2/ Si la réparation est à charge du Logis-Floréal :

- Le service technique fixera un rendez-vous pour intervenir chez vous.
- Si un sous-traitant doit intervenir, il fixe lui-même le rendez-vous avec vous.
- **Vous ne devez rien payer.**

### 3/ Si la réparation est à votre charge :

- Soit **vous réparez vous-même.**
- Soit vous faites réparer par un **professionnel de votre choix.**  
Si vous ne savez pas à qui vous adresser, Le Logis-Floréal peut vous conseiller une entreprise. Une fois la réparation effectuée, étant donné que notre patrimoine est en majorité classé, vous devez nous transmettre une preuve de la bonne exécution des travaux, par exemple des photos des réparations.
- **Vous devez payer la réparation.**

Les délais d'intervention dépendent du degré d'urgence, du type de travail, de la disponibilité du matériel, des ouvriers et des entreprises extérieures. Le Logis-Floréal doit fixer les priorités. Merci pour votre patience.

## Je souhaite faire des 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, vous devez **faire la demande par écrit au Logis-Floréal** avec une description précise de ce que vous voulez faire. Vous devez ensuite **attendre l'accord écrit du Logis-Floréal avant de réaliser les travaux.**

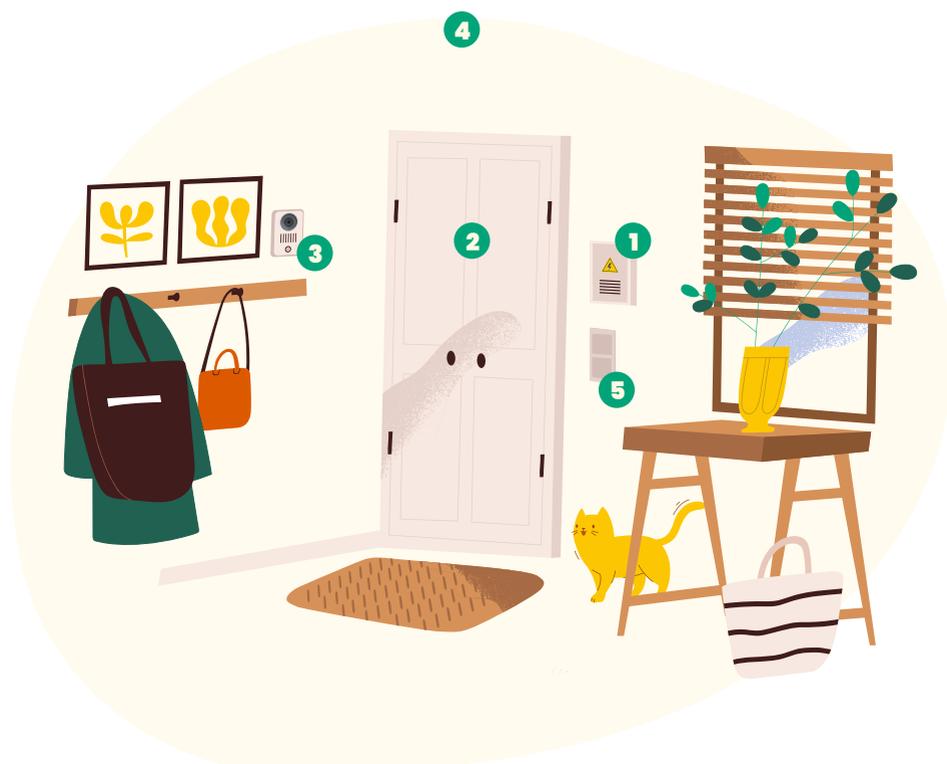
## Comment sont facturées les interventions du Logis-Floréal ?

- S'il s'agit d'une intervention qui relève de **votre responsabilité locative**, le Logis-Floréal vous **facturera les prestations** qu'il s'agisse d'une intervention en régie ou d'une intervention d'un sous-traitant.
- S'il s'agit d'une intervention qui relève de **la responsabilité du Logis-Floréal**, vous ne devez **rien payer** et vous ne recevez **pas de facture.**
- Le Logis-Floréal prévoit **la maintenance et l'entretien de certains équipements communs ou individuels**, comme les chaudières, le réseau d'égouttage ou les ascenseurs. Ces prestations peuvent être assurées par des entreprises externes. **Le coût de ces prestations est à charge du locataire et intégré chaque année dans votre provision de charges** (ceci est indiqué dans votre feuille de calcul de loyer).
- En cas **d'intervention** de la Régie technique du Logis-Floréal **planifiée** à votre domicile, si vous n'êtes **pas présent** et que vous n'avez pas annulé le rendez-vous par écrit au moins 48 heures à l'avance, un forfait de **20€ vous sera facturé.**
- Si nous devons intervenir à votre domicile et que **la réparation est à votre charge**, nous facturons la main d'œuvre au tarif horaire de **40€ HTVA** et le **matériel à prix coûtant.**
- Les sociétés extérieures fixent elles-mêmes leurs tarifs.

# En cas de **dégâts** : pièce par pièce, qui paie quoi ?

NB : Il est impossible de tout lister, en cas de doute, n'hésitez pas à contacter le service technique.

## HALL / ENTRÉE PRIVÉE



Le locataire

Le Logis-Floral

### 1. TABLEAUX ÉLECTRIQUES

• Signaler tout problème au Logis-Floral

• Avoir une attestation de conformité  
• Remplacer les disjoncteurs défectueux

Le locataire

Le Logis-Floral

### 2. PORTES

• Entretien des serrures, charnières, verrous, clenches en les huilant régulièrement  
• Remplacer le cylindre de la porte privative  
• Aucune modification des portes coupe-feu n'est tolérée (placement d'œilletons ou de serrures additionnelles ou découpe de la tranche inférieure interdits)  
• En cas d'effraction, faire constater les dégradations par la police endéans les 48h et fournir un PV de police au Logis-Floral.

• Remplacer la porte si inutilisable après effraction ou par vétusté  
• Remplacer les clés de la porte commune en cas de perte ou de vol et refacter au locataire

### 3. PARLOPHONE, VIDÉOPHONE

• Nettoyer le combiné, support et cordon  
• Signaler au Logis-Floral tout dysfonctionnement

• Réparer ou remplacer les appareils défectueux

### 4. DÉTECTEURS DE FUMÉE

• Nettoyer une fois par mois  
• Protéger de la poussière en cas de travaux  
• Remplacer les piles  
• Prévenir Le Logis-Floral en cas de défectuosité

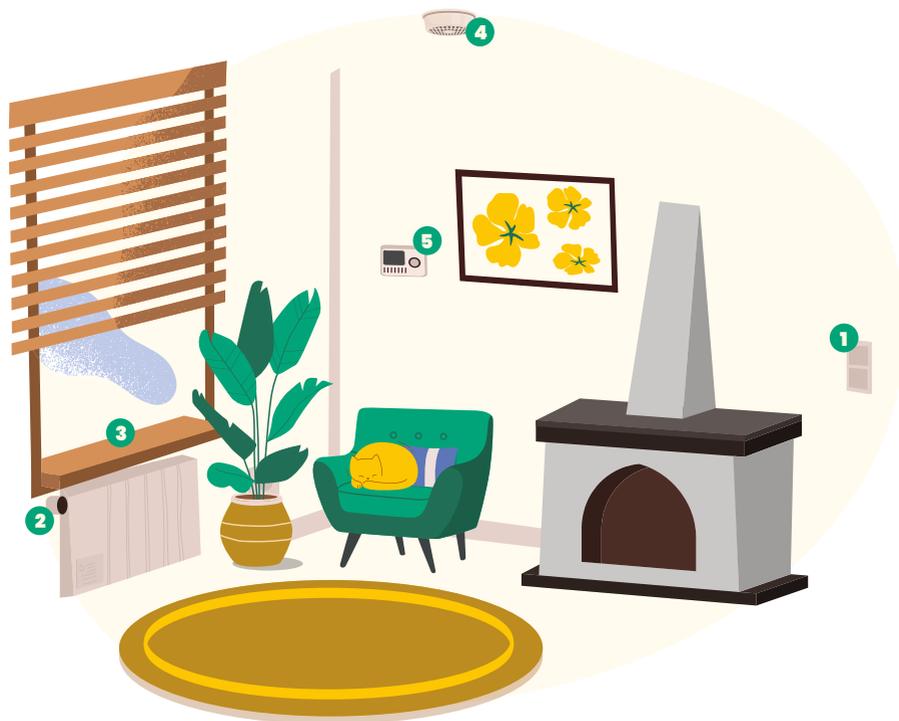
• Remplacer en cas de défectuosité

### 5. INTERRUPTEURS, PRISES, CACHES

• Entretenir, remplacer si abîmés pendant l'occupation  
• Nettoyer les caches  
• Réparer les prises arrachées

• Avoir une attestation de conformité

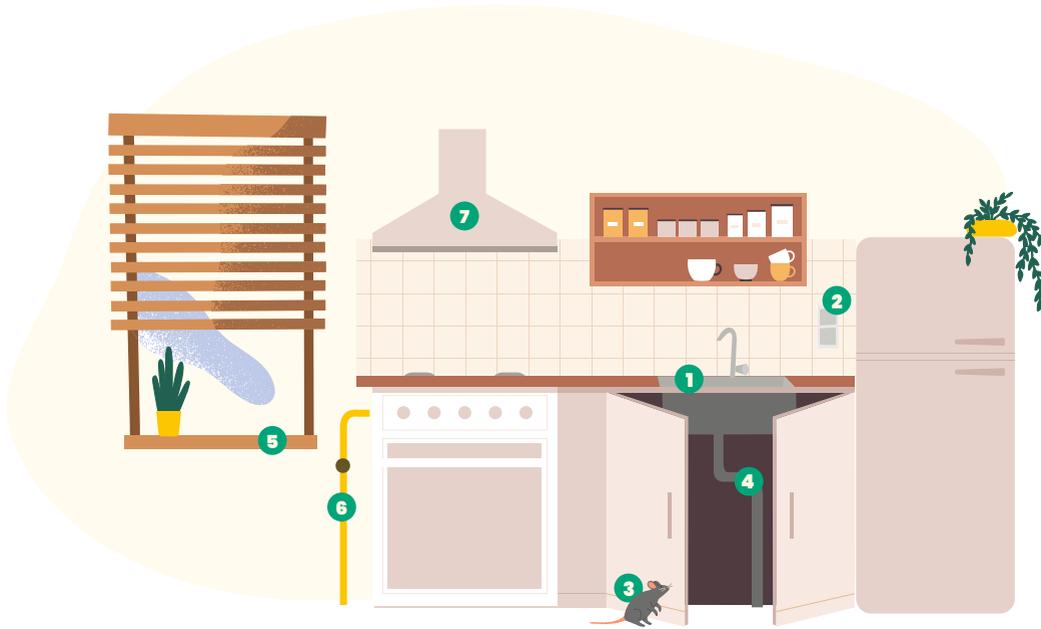
# SALON, SALLE À MANGER ET CHAMBRES



Le locataire	Le Logis-Floréal
<b>1. ELECTRICITE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir, remplacer les soquets, prises, interrupteurs si abîmés pendant l'occupation</li> <li>• Nettoyer les caches</li> <li>• Remplacer les ampoules</li> <li>• Réparer les problèmes liés aux appareils du locataire</li> <li>• Remplacer les luminaires cassés</li> <li>• Mettre en conformité les extensions électriques que le locataire effectue avec l'accord préalable du Logis-Floréal et fournir l'attestation de conformité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avoir une attestation de conformité</li> <li>• Contrôles périodiques</li> </ul>

Le locataire	Le Logis-Floréal
<b>2. VANNES THERMOSTATIQUES ET RADIATEURS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Débloquer les vannes thermostatiques</li> <li>• Purger les radiateurs (vider l'air) avant l'hiver</li> <li>• Prévenir Le Logis-Floréal en cas de défectuosité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de vétusté ou de défectuosité</li> </ul>
<b>3. TABLETTES DE FENÊTRE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer et entretenir les tablettes</li> <li>• Remplacer si cassés pendant l'occupation du logement</li> </ul>	
<b>4. DÉTECTEURS DE FUMÉE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer régulièrement</li> <li>• Protéger de la poussière en cas de travaux</li> <li>• Prévenir Le Logis-Floréal en cas de défectuosité</li> <li>• Remplacer les piles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de défectuosité</li> </ul>
<b>5. THERMOSTAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmer le thermostat en fonction de vos besoins.</li> <li>• Remplacer les piles</li> <li>• Ne pas le couper et maintenir une température correcte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de défectuosité</li> <li>• Fournir le mode d'emploi du thermostat</li> </ul>

# CUISINE



Le locataire	Le Logis-Floral
<b>1. MEUBLES ET EVIER DE CUISINE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettoyer/Remplacer les mousseurs et les joints silicone</li> <li>Nettoyer et entretenir les meubles</li> <li>Remplacer les meubles, éviers, placards, si vous les avez cassés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remplacer les meuble(s), éviers, placards en cas de vétusté ou de défectuosité</li> </ul>
<b>2. INTERRUPTEURS, PRISES, CACHES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretenir, remplacer si abîmés pendant l'occupation</li> <li>Nettoyer les caches</li> <li>Réparer les prises arrachées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avoir une attestation de conformité</li> </ul>

Le locataire	Le Logis-Floral
<b>3. NUISIBLES, CAFARDS, PUNAISES, SOURIS ET AUTRES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Traiter son logement pour les éliminer (par une entreprise spécialisée de préférence) et informer Le Logis-Floral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de propagation dans les parties privatives de plusieurs logements ou dans les parties communes, Le Logis-Floral coordonne l'intervention d'une entreprise spécialisée et répartit le coût entre les locataires.</li> </ul>
<b>4. CANALISATIONS ET TUYAUTERIES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretenir les siphons et évacuations afin d'éviter les bouchons</li> <li>Déboucher les canalisations</li> <li>Réparer les dégâts causés suite à une obstruction d'un tuyau d'évacuation</li> <li>Détartrage des tuyaux</li> <li>Nettoyer le robinet, le mousseur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remplacement tuyauterie pour cause de vétusté</li> <li>Remplacement canalisation pour cause de vétusté</li> </ul>
<p> <b>Interdit de jeter dans l'évier: graisses, déchets alimentaires, produits dangereux</b></p>	
<b>5. TABLETTES DE FENÊTRE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettoyer et entretenir les tablettes</li> <li>Remplacer si cassés pendant l'occupation du logement</li> </ul>	
<b>6. TUYAUTERIES DE GAZ</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>vérifier la durée de vie de votre tuyau de gaz (entre 5 à 10 ans : pensez à regarder la date sur le tuyau)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avoir une attestation de conformité</li> </ul>
<b>7. HOTTE ET ECLAIRAGE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettoyer en dégraissant correctement l'extérieur, l'intérieur et les filtres métalliques</li> <li>Remplacer les filtres à charbon ou les filtres en mousse</li> <li>Remplacer les ampoules qui ne fonctionnent plus</li> <li>Prévenir Le Logis-Floral en cas de défectuosité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remplacer en cas de vétusté ou de défectuosité</li> </ul>

# SALLE DE BAIN



Le locataire	Le Logis-Floral
<b>1. WC ET CHASSE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettoyer, détartrer, entretenir avec des produits appropriés</li> <li>Remplacer le mécanisme de la chasse d'eau</li> <li>Vérifier la présence de fuite d'eau</li> <li>Remplacer les lunettes brisées des WC</li> <li>Déboucher (toilettes, évier, sterfput, canalisations, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réparer les fuites extérieures du WC</li> <li>Remplacer en cas de vétusté</li> </ul>
<p><b>Attention :</b> dans le WC on ne jette que du papier toilette.  <b>SURTOUT NE PAS JETER DANS LE WC :</b> graisses, produits dangereux, lingettes, langes, serviettes et tampons hygiéniques, cotons-tiges, mouchoirs, essuie-tout, etc.</p>	

Le locataire	Le Logis-Floral
--------------	-----------------

<b>2. CHAUDIÈRE – CHAUFFE-EAU – BOILER</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Donner accès au professionnel agréé désigné par Le Logis-Floral pour effectuer l'entretien annuel</li> <li>Signaler au Logis-Floral toute fuite, anomalie, problème</li> <li><b>Si vous avez une chaudière individuelle:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ne rien entreposer sur la chaudière</li> <li>protéger contre le gel en cas d'absence prolongée</li> <li>mettre à niveau la pression d'eau</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avoir une attestation de conformité</li> <li>Remplacer le groupe de sécurité du boiler si fuite signalée par le locataire</li> <li>Remplacer les pièces défectueuses si le locataire a fait les entretiens annuels</li> <li>Remplacer l'appareil en cas de vétusté</li> </ul>

<b>3. MIROIRS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretien et vérifier les points de fixation</li> <li>Remplacer en cas de bris ou de dégradation importante du tain</li> </ul>	

<b>4. CANALISATIONS ET TUYAUTERIES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretien les siphons et évacuations afin d'éviter les bouchons</li> <li>Réparer les dégâts causés par un tuyau d'évacuation bouché</li> <li>Détartrage des tuyaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réparer les fuites dues à la vétusté des canalisations</li> <li>Remplacer les pièces de raccord, les canalisations et les robinets vétustes</li> </ul>

**Truc et astuces :**

- Manipuler régulièrement les vannes et robinets d'arrêt pour éviter qu'ils ne se bloquent
- Couper l'alimentation d'eau au compteur pendant les absences prolongées
- Protéger du gel en chauffant correctement

### 5. PLOMBERIE / SANITAIRES CUISINE ET SDB, BAIGNOIRE, ÉVIERS, LAVABOS, TUB DE DOUCHE

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir avec des produits appropriés</li> <li>• Nettoyer le tartre, les taches et traces en tout genre</li> <li>• Réparer les éclats, fêlures, griffures</li> <li>• Refaire les joints en silicone aux endroits nécessaires</li> <li>• Remplacer les filtres, mousseurs et joints des vannes et des robinets</li> <li>• Détartrer les mousseurs et la robinetterie</li> <li>• Déboucher (toilettes, évier, sterfput, canalisations, etc.)</li> <li>• Détartrer les canalisations par un professionnel (en cas de flux réduit)</li> <li>• Entretenir et remplacer les robinets de réglage et d'arrêt</li> <li>• Remplacer le flexible de douche</li> <li>• Signaler si présence de fuite d'eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de vétusté</li> <li>• Réparer les appareils défectueux correctement entretenus</li> <li>• Remplacer les robinets et appareils vétustes</li> </ul>
--	---

### 6. INTERRUPTEURS, PRISES, CACHES

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir, remplacer si abîmés pendant l'occupation</li> <li>• Nettoyer les caches</li> <li>• Réparer les prises arrachées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avoir une attestation de conformité</li> </ul>
---	---

### 7. VANNES THERMOSTATIQUES ET RADIATEURS (NON ÉLECTRIQUES)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Débloquer les vannes thermostatiques</li> <li>• Purger les radiateurs (vider l'air)</li> <li>• Prévenir Le Logis-Floréal en cas de défectuosité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de vétusté ou de défectuosité</li> </ul>
---	--

### 8. VENTILATION

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspirer les filtres tous les 3 mois si vous avez un groupe de ventilation</li> <li>• Nettoyer les bouches de ventilation</li> <li>• Prévenir Le Logis-Floréal en cas de défectuosité</li> <li>• Ne pas couper la ventilation</li> <li>• Ne pas boucher les grilles de ventilation</li> <li>• Donner accès au professionnel agréé désigné par Le Logis-Floréal pour effectuer l'entretien du système de ventilation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer le groupe de ventilation défectueux</li> <li>• Remplacer l'extracteur d'air si défectueux</li> </ul>
--	---

### 9. DÉTECTEUR DE CO (MONOXYDE DE CARBONE)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne surtout pas retirer ou «débrancher» le détecteur sans l'accord préalable du Logis-Floréal</li> <li>• Protéger de la poussière en cas de travaux</li> <li>• Remplacer les piles</li> <li>• Prévenir Le Logis-Floréal en cas de défectuosité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de défectuosité</li> </ul>
---	--



# SOLS, MURS ET PLAFONDS



Le locataire	Le Logis-Floréal
<b>1. REVÊTEMENTS DE SOL SOUPLES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir avec les produits appropriés</li> <li>• Réparer les déchirures réalisées pendant l'occupation</li> <li>• Remplacer en cas de dégradation importante pendant l'occupation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégradations non-locatives</li> <li>• Réparer les dégâts provoqués par les infiltrations d'eau</li> </ul>
<b>2. CARRELAGES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir avec des produits appropriés</li> <li>• Remplacer les carrelages cassés si dégâts causés par manque de soins</li> <li>• Interdiction de forer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégradations non-locatives</li> <li>• Réparer les dégâts provoqués par les infiltrations d'eau</li> </ul>

Le locataire	Le Logis-Floréal
<b>3. PARQUET / PLANCHERS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir avec les produits appropriés</li> <li>• Remplacer les lames de bois détériorées pendant l'occupation</li> <li>• Nettoyer et traiter toute la surface si l'état du parquet le nécessite</li> <li>• Interdiction de peindre les planchers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégradations non-locatives</li> <li>• Réparer les dégâts provoqués par les infiltrations d'eau</li> </ul>
<b>4. INTERRUPTEURS, PRISES, CACHES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir, remplacer si abîmés pendant l'occupation</li> <li>• Nettoyer les caches</li> <li>• Réparer les prises arrachées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avoir une attestation de conformité</li> </ul>
<b>5. MURS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les fissures légères, les coups et les trous réalisés pendant l'occupation</li> <li>• Réparer les dégradations liées aux fixations au mur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer le plafonnage et les fissures importantes causées par des mouvements du bâtiment ou des travaux importants de gros-œuvre (construction voisine)</li> <li>• Réparer les dégradations non-locatives</li> <li>• Réparer les dégâts provoqués par les infiltrations d'eau.</li> </ul>
<b>6. PLAFONDS, FAUX-PLAFONDS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer</li> <li>• Repeindre en blanc s'il y a des traces dues au tabac ou à un manque de ventilation</li> <li>• Réparer suite à une infiltration non signalée au Logis-Floréal</li> <li>• Interdiction de coller quoi que ce soit au plafond</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégradations non-locatives</li> <li>• Réparer les dégâts provoqués par les infiltrations d'eau</li> </ul>



Le locataire	Le Logis-Floréal
<b>1. TOITURES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégâts causés suite à une fenêtre laissée ouverte</li> <li>• Signaler au Logis-Floréal toute fuite ou dégradation de la toiture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les fuites et entretenir la toiture</li> </ul>

**Le saviez-vous ?**  
 La plupart des façades et toitures du Logis-Floréal sont classées. Aucune modification n'est autorisée.

Le locataire	Le Logis-Floréal
<b>2. TOITURES PLATES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avertir Le Logis-Floréal en cas de fuite ou débordement</li> <li>• Ne rien déposer sur la toiture plate sous risque de devoir réparer les dégradations causées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les fuites et entretenir la toiture</li> </ul>
<b>3. CHEMINÉES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si utilisée par une chaudière ou un chauffe-bain atmosphérique, faire ramoner chaque année par un professionnel et fournir l'attestation au Logis-Floréal</li> <li>• Signaler tout problème au Logis-Floréal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les conduits</li> <li>• Assurer la stabilité</li> </ul>
<b>4. CORNICHES, GOUTTIÈRES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer et curer les corniches et gouttières des maisons accessibles sans équipement professionnel</li> <li>• Signaler les fuites au Logis-Floréal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer et curer les corniches et les gouttières communes ou privées inaccessibles sans équipement professionnel et refacter aux locataires.</li> <li>• Réparer et remplacer en cas de vétusté</li> </ul>
<b>5. COUPOLES, FENÊTRE DE TOIT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer régulièrement</li> <li>• Entretenir et lubrifier les mécanismes</li> <li>• Remplacer le store du velux si abîmé pendant l'occupation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de vétusté ou si cassé pour raison de force majeure</li> </ul>
<b>6. FAÇADES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas abîmer la façade. Les dégâts sont à charge du locataire</li> <li>• Ne rien fixer sur les façades (site classé)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enlever les tags ou autres dommages liés au vandalisme</li> <li>• Rénover en cas de vétusté</li> </ul>

# VITRES, PORTES ET CHASSIS



Le locataire

Le Logis-Floréal

## 1. VITRES

- Nettoyer
- Remplacer en cas de vitre cassée
- Ne rien coller sur le vitrage

- Remplacer les vitres cassées en cas de force majeure (tempête, incendie, grêle, chute d'arbre, ...) ou de défaut de fabrication
- Remplacer les vitres cassées en cas de vandalisme ou de vol si le locataire transmet une copie de dépôt de plainte à la police

## 2. BOISERIES

- Entretien à l'aide de produits appropriés
- Réparer les coups et percements

Le locataire

Le Logis-Floréal

## 3. VOILETS

- Débloquent le volet si celui-ci s'est bloqué
- Remplacer la sangle en cas d'usure ou de rupture

- Remplacer les pièces usées
- Remplacer en cas de vétusté

## 4. CHÂSSIS, PORTES, FENÊTRES, VELUX...

- Nettoyer les châssis et les vitres
- Entretien l'intérieur des châssis en bois et repeindre la partie intérieure des châssis tous les 5 ans uniquement avec la peinture fournie par Le Logis-Floréal (site classé).
- Remplacer les vitres cassées par sa faute
- En cas d'effraction, faire constater les dégradations par la police endéans les 48 h et fournir un PV de police au Logis-Floréal.
- Vérifier régulièrement que les trous d'évacuation des condensats sont vides.

- Remettre en peinture extérieure les châssis bois
- Réparer les crevasses extérieures dans le bois et les mastics extérieurs des vitrages.
- Remplacer si inutilisable après effraction ou par vétusté
- Fournir la peinture au locataire pour la partie intérieure des châssis.
- Débloquent les châssis coincés.

### Truc et astuces :

- Nettoyer les canaux d'évacuation d'eau et les rainures de l'intérieur des châssis
- Manipuler régulièrement les parties ouvrantes afin d'éviter leur blocage
- Entretien et lubrifier l'ensemble des mécanismes
- Resserer les vis des poignées avant qu'elles ne tombent ou cassent
- Débloquent le châssis suite à une mauvaise manipulation
- Fermer les châssis lorsqu'on sort de son logement afin d'éviter toute dégradation due aux pluies et courants d'air
- Ne pas boucher les grilles de ventilation

# JARDIN ET EXTERIEUR



Le locataire	Le Logis-Floral
<b>1. JARDIN PRIVATIF (MAISONS ET REZ-DE-CHAUSSÉE IMMEUBLES)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tondre la pelouse</li> <li>• Tailler les haies : hauteur maximum 1,70m et hauteur minimum : 1,30m sur le site «Logis» ou 1,10 m sur le site «Floral»</li> <li>• Arracher le lierre au pied des haies - gérer les plantes invasives</li> <li>• Tailler les plantes grimpantes de façade autour des portes et fenêtres côté jardin</li> <li>• Tailler les arbustes</li> <li>• Ramasser les feuilles mortes</li> <li>• Ne pas entreposer de matériaux, débris, détritus et déchets de toute nature à l'exception des zones de compostages dédiées.</li> <li>• Ne pas installer d'écran visuel intégré à la haie</li> <li>• Demander l'autorisation du Logis-Floral pour installer un abri de jardin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tailler les haies mitoyennes uniquement côté venelles et espaces publics</li> <li>• Élaguer ou abattre un arbre inopportun, malade ou mort</li> <li>• Remplacer les haies mortes</li> <li>• Tailler les plantes grimpantes de façade côté rue</li> </ul> 

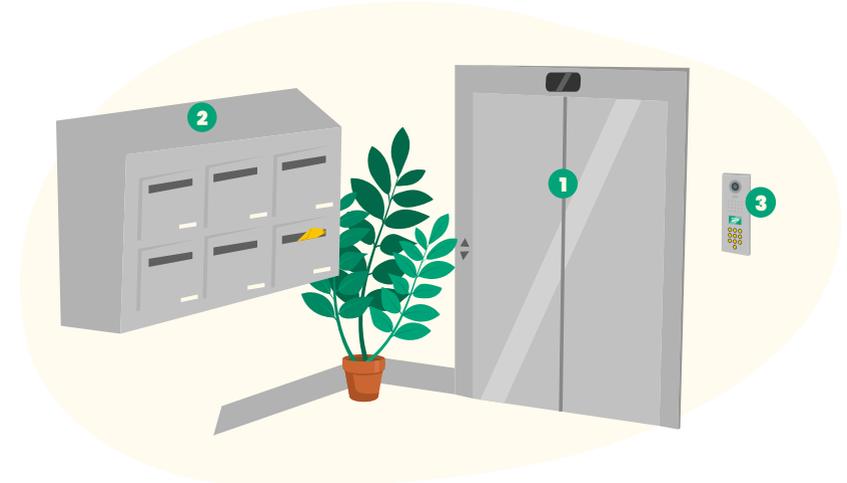
Le locataire	Le Logis-Floral
<b>2. PORTILLONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas modifier les portillons</li> <li>• Entretenir les peintures du portillon selon les instructions et avec la peinture fournie par Le Logis-Floral (site classé)</li> <li>• En cas d'effraction, faire constater les dégradations par la police endéans les 48 h et fournir un PV de police au Logis-Floral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer ou remplacer en cas de vétusté ou dégradation (non liée à l'usage)</li> </ul>
<b>3. STERFPUTS - CANIVEAUX</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenir, nettoyer, curer et déboucher les sterfputs (avaloirs), les caniveaux et les canalisations privatives bouchées par les graisses ou tout autre objet</li> <li>• Signaler au Logis-Floral toute dégradation de l'égout</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer ou remplacer en cas de vétusté ou dégradation (non liée à l'usage)</li> </ul>
<b>4. TROTTOIRS</b>	
<p>Trottoirs devant les maisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer les trottoirs</li> <li>• Balayer les feuilles mortes</li> <li>• Évacuer la neige/verglas</li> <li>• Signaler immédiatement au Logis-Floral toute dalle décelée</li> </ul>	<p>Trottoirs devant les immeubles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer le trottoir</li> <li>• Balayer les feuilles mortes</li> <li>• Evacuer la neige/verglas</li> <li>• Réparer les dalles décelées</li> </ul>
<b>5. ESPACES VERTS COLLECTIFS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas jeter de déchets (cigarettes, bouteilles, papiers, emballage) ou d'encombrants dans la rue ou les espaces verts collectifs</li> <li>• Ramasser les déjections de son chien et les jeter à la poubelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les espaces verts conformément aux règles de gestion de ce patrimoine classé</li> <li>• Tailler les haies mitoyennes côté venelles et espaces publics</li> <li>• Élaguer ou abattre les arbres inopportuns, malades ou morts</li> <li>• Remplacer les haies mortes</li> <li>• Entretenir les pelouses et espaces verts collectifs selon le principe de la gestion différenciée</li> <li>• Répartir le coût de l'entretien des espaces verts collectifs entre les locataires du Logis-Floral et les propriétaires privés qui possèdent un bien dans le périmètre classé du Logis-Floral.</li> </ul>

## BALCONS



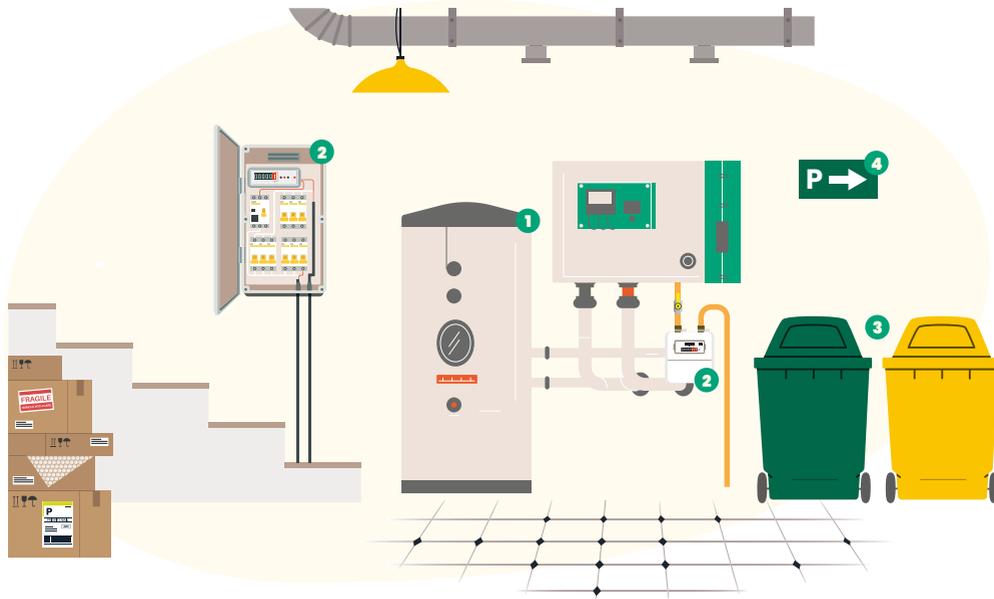
Le locataire	Le Logis-Floréal
<b>1. BALCONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettoyer et entretenir le sol, les avaloirs, siphons, tuyaux de rejet d'eau</li> <li>Ne pas nourrir les oiseaux sur les balcons</li> <li>Attention à tout élément qui pourrait laisser des taches (ex : pot de fleurs, huiles, graisses, peintures, ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réparer l'enveloppe du bâtiment</li> </ul>
<b>2. BALUSTRADES ET GARDE-CORPS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettoyer et entretenir régulièrement</li> <li>Signaler les défauts de fixation au Logis-Floréal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remettre en état les peintures</li> <li>Assurer la stabilité</li> </ul>

## COMMUNS – HALL – BOITES AUX LETTRES



Le locataire	Le Logis-Floréal
<b>1. ASCENSEUR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de problème, contacter la société de maintenance dont le numéro figure dans l'ascenseur ; si le problème n'est pas résolu, signalez-le au Logis-Floréal.</li> <li>L'entretien est compris dans les charges locatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effectuer les réparations, les dépannages et les entretiens via la désignation d'une société de maintenance spécialisée</li> </ul>
<b>2. BOÎTE AUX LETTRES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Indiquer votre nom sur votre boîte aux lettres (maison)</li> <li>Vider régulièrement la boîte</li> <li>Remplacer le cadenas, la clé ou le cylindre en cas de perte ou de vol</li> <li>Graisser les serrures et les charnières</li> <li>Faire constater les dégradations par la police endéans les 48h et fournir un PV de police au Logis-Floréal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remplacer ou réparer en cas de dégâts, effraction ou vétusté</li> <li>Indiquer le nom du locataire sur la boîte aux lettres (appartement)</li> </ul>
<b>3. SONNETTE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Indiquer votre nom sur la sonnette (maison)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indiquer le nom du locataire sur la sonnette (appartement)</li> </ul>

# COMMUNS – CAVE



Le locataire

Le Logis-Floréal

## 1. CHAUDIERE COMMUNE

- Signaler tout problème directement au Logis-Floréal (vérifier avec ses voisins si problème commun)

- Un contrat de maintenance annuel a été souscrit par le Logis Floréal pour l'entretien des chaudières collectives et individuelles. Celui-ci est refacturé aux locataires dans les charges.
- Remplacer les pièces défectueuses et procéder aux réparations
- Remplacer la chaudière en cas de vétusté

## 2. COMPTEURS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

- Libérer l'accès pour permettre les relevés de consommation par les sociétés de distribution

- Remplacer les compteurs défectueux

Le locataire

Le Logis-Floréal

## 3. ENCOMBRANTS ET DECHETS

- Nettoyer les jus ou détritrus sur le sol (escaliers, ascenseurs, hall...) en cas de sac percé.
- Respect des zones de tri et de gestion des déchets
- Respect de la réglementation de gestion des déchets (dates/jours de collecte, contenants conformes)
- Encombrants : interdiction de stocker des encombrants dans les communs ou dans les locaux techniques

- Enlèvement des encombrants et refacturation au contrevenant s'il a pu être identifié, à défaut, à l'ensemble des habitants de l'immeuble dans les charges

## 4. PARKING / BOX DE GARAGE

- Remplacement de la clé en cas de perte, remplacement de la télécommande en cas de perte, changement des piles.
- Ne pas laisser une épave dans le parking
- Ne pas stocker autre chose que le véhicule sur son emplacement

- Nettoyer les parkings souterrains et refacturer le coût dans les charges communes
- Entretien la ventilation, contrôle d'accès, éclairages de secours, centrales d'incendie.
- Entretien le réseau d'égouttage

# DESINFECTION – NUISIBLES

Le locataire

Le Logis-Floréal

## PRÉSENCE DE NUISIBLES (RATS, CAFARDS, PUNAISES DE LIT, GUÊPES, FRELONS, ETC.)

- Dans les parties privatives (logement, balcon, jardin) : éliminer les nuisibles en contactant un professionnel adéquat et prévenir le Logis-Floréal.
- Prévenir Le Logis-Floréal si présence de nuisibles dans les communs de l'immeuble

- Dans les parties communes : Le Logis-Floréal fait intervenir une entreprise spécialisée pour traitement et élimination des nuisibles et répartit le coût entre les locataires

# Fiche entretien :

## Comment éviter la condensation dans le logement ?

Le phénomène de condensation est un problème fréquent dans les habitations. L'air contient naturellement de la vapeur d'eau et les activités quotidiennes en génèrent aussi une quantité importante (préparation des repas, prise de douches, simplement transpiration et respiration).

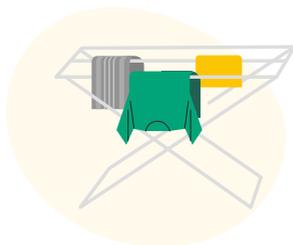
Un ménage de 4 personnes produit minimum 10 litres de vapeur d'eau par jour !  
Si cette vapeur d'eau n'est pas évacuée suffisamment rapidement, elle risque de se condenser dans le logement au contact des surfaces froides, passant ainsi de l'état gazeux à l'état de gouttelettes.  
La condensation est l'une des principales causes de développement de moisissures.

### La condensation : Comment la reconnaît-on ?

- Buée sur les vitres
- Taches noires

### D'où vient la condensation ?

- Vous produisez de la vapeur ...
- Dans la cuisine
  - En séchant votre linge
  - Dans la salle de bain



### Les causes de la condensation

- Le manque d'aération
- Les murs trop froids
- L'encombrement et la surcharge des locaux

### Comment éviter la condensation ?

#### 1. Les fenêtres et châssis

**Aérez** minimum 10 minutes 2 fois par jour en créant un courant d'air

#### Essuyez les vitres tous les jours

L'eau qui coule sur les vitres à l'intérieur peut faire gonfler le bois des châssis ou le faire pourrir à moyen terme. Si vous constatez de l'eau sur les vitres le matin ou après avoir cuisiné ou pris une douche :

- Passez un chiffon ou une raclette s'il y a de l'eau sur les carreaux.
- Insistez bien sur le bas des fenêtres et les coins.

#### Déboucher les trous d'évacuation de la condensation

Les trous présents en bas des châssis permettent à l'eau de condensation d'être évacuée vers l'extérieur. Ces trous peuvent facilement se boucher à cause de certains insectes ou saletés.

- Débouchez régulièrement les trous d'évacuation entre l'intérieur et l'extérieur.
- Astuce : vous pouvez utiliser un vieux morceau de câble électrique ou un pic à brochette.

#### 2. Radiateurs

Chauffez toutes les pièces (min. 17°C)

#### 3. Grilles d'aération

Ne bouchez pas les grilles d'aération

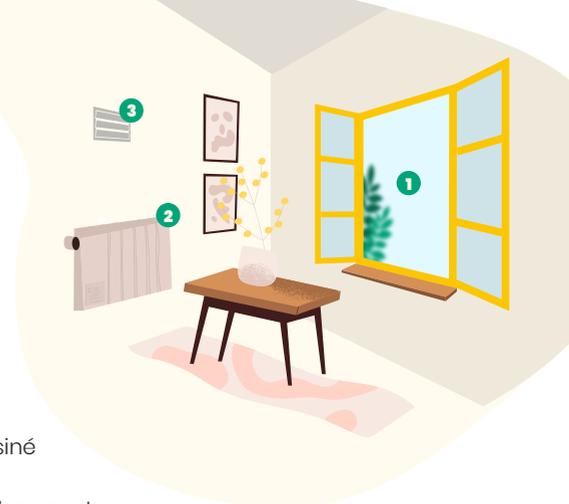
### Taches noires sur les murs, que faire ?

- Nettoyez les taches au vinaigre ou avec un produit adapté
- Repeignez les murs



### Fuites, infiltrations, humidité ascensionnelle, que faire ?

- Contactez le Logis-Floréal



Le saviez-vous ?

## Le Logis-Floréal est une coopérative de locataires et son patrimoine est classé

**Le Logis-Floréal est une Société Immobilière de Service Public. Nous mettons en location à Watermael-Boitsfort et Auderghem 1730 logements sociaux et nous gérons un parc de 80ha d'espaces verts, au bénéfice de 3760 locataires. Notre Conseil d'administration est constitué de locataires car nous sommes une société Coopérative.**

Le Logis-Floréal a été construit il y a plus de 100 ans. Les petites maisons se distinguent par leur style cottage anglais, leurs châssis verts ou jaunes et cet enduit rugueux caractéristique de couleur grise. Les immeubles à appartements sont à échelle humaine. Les noms des rues portent principalement des noms d'oiseaux ou de fleurs. L'ensemble est apprécié pour ses espaces verts qui offrent un cadre de vie harmonieux aux habitants.

Ce patrimoine historique exceptionnel est classé et nous devons respecter des règles strictes dans la gestion et la rénovation des bâtiments et des espaces verts afin que l'apparence de la cité-jardin ne soit pas modifiée. Par exemple, il est interdit de changer la couleur des châssis. C'est pourquoi nous vous expliquons dans cette brochure l'importance de contacter Le Logis-Floréal avant tout projet de travaux et de bien respecter les instructions qui vous sont données pour l'entretien de votre maison ou appartement.

## QUE FAIRE SI ...

### **Votre chaudière individuelle est en panne ?**

Contactez soit BULEX au 02/800.49.03 soit EQUANS au 02/206.01.06 en fonction de votre contrat d'entretien

### **L'ascenseur est en panne ?**

Contactez la société de maintenance dont le numéro de téléphone est inscrit dans votre ascenseur.

### **Votre WC ou évier est bouché ?**

Contactez le plombier de votre choix sauf s'il s'agit d'un problème généralisé dans l'immeuble dans ce cas, contactez Le Logis-Floréal.

### **Il y a une panne de courant ?**

1. Vérifiez avec vos voisins s'il s'agit d'une panne de secteur. **Si oui, contactez SIBELGA au 02 274 40 66**
2. Si la panne concerne uniquement votre logement : vérifiez dans votre tableau électrique ou au compteur général si un disjoncteur a sauté. Réenclenchez-le
3. Si l'installation saute à nouveau, vérifiez s'il ne s'agit pas d'une surcharge ou d'un appareil défectueux

### **Il y a une odeur de gaz ?**

Appelez SIBELGA 0800 19 400

# NUMÉROS UTILES

Le Logis-Floréal vous reçoit durant ses permanences :



## Service technique

Place J. Wauters, 2 :

Lundi de 14h00 à 16h00

Avenue Georges Benoît 22 :

Jeudi de 9h00 à 11h00



## Services locatif et social :

Place J. Wauters, 2 :

Lundi de 14h00 à 16h00

Avenue Georges Benoît 26 :

Mardi et jeudi de 9h00 à 11h00

Vous pouvez nous joindre PAR TELEPHONE du lundi au vendredi de 8h à 12h :

**02/672 33 59**

ou nous envoyer un mail : [info@lelogisfloreale.be](mailto:info@lelogisfloreale.be)

ou consulter notre site internet : [www.lelogisfloreale.be](http://www.lelogisfloreale.be)

## Une urgence technique dans votre logement en dehors de ces heures ?

Du lundi au vendredi de 12h à 19h, le week-end et les jours fériés de 8h à 18h, laissez un message sur le **gsm de garde** au **0472/227 008**. Le service de garde vous recontactera.

Attention : tout usage abusif sera facturé.



## Numéro d'urgence gratuit :

pompiers, police, urgence médicale  
ou danger réel

[www.lelogisfloreale.be](http://www.lelogisfloreale.be)



le logis  
floréal