



**Le Logis Dourois srl
13-14 rue des Anémones 7370 Dour**

L'entretien de votre logement

Edition 2013

**Ce document est téléchargeable sur
www.lelogisdourois.be**

Préambule

L'article 11 du contrat de bail que nous avons conclu lors de votre entrée dans le logement aborde de façon très synthétique les obligations réciproques du locataire et du propriétaire.

Pour l'essentiel, le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille » et à effectuer les réparations locatives et l'entretien courant. Pour sa part, le propriétaire prend en charge les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble.

Lorsque vous constatez un problème dans votre logement, il n'est pas toujours facile de déterminer si la réparation est une charge locative ou au contraire une charge pour le propriétaire.

L'objectif de ce document est de répertorier les problèmes les plus fréquemment rencontrés et de déterminer « qui fait quoi ? ». Nous vous invitons à le conserver et à le consulter lorsqu'une réparation vous semble nécessaire.

Lorsque vous faites appel à notre service technique (**065.61.20.20**), votre demande est encodée par votre interlocuteur dans le système informatique et est transmise à l'équipe chargée du suivi du problème énoncé. Les interventions sont ensuite planifiées en fonction des urgences (une fuite sur canalisation de distribution d'eau aura la priorité sur le remplacement de vinyle vétuste).

L'équipe désignée passe chez le locataire, parfois plusieurs jours après votre demande. Si elle n'est pas à même d'effectuer la réparation, elle en réfère au bureau technique qui s'organisera pour qu'une équipe adéquate intervienne.

Si l'intervention ne relève pas de la responsabilité du propriétaire, le Logis Dourois n'a aucune obligation d'effectuer le travail. L'intervenant expose au locataire ce qu'il en est. Le cas échéant un devis sera établi et soumis au locataire pour accord avant réparation.

Remarque : toute intervention effectuée par le Logis dourois et faisant suite à une mauvaise manipulation du locataire et/ou à l'intervention d'un tiers désigné par le locataire sera portée en compte.

Contenu

Arbres – Arbustes - Arbrisseaux	5
Avaloirs – Caniveaux - Siphons de cour	5
Baignoires	6
Boilers électriques, chauffe-eau gaz et ballon ECS	6
Boîtes aux lettres	7
Canalisations et tuyauteries	7
Carrelage, carreaux de faïence, grès émaillé ou céramique	8
Chambres de visite	8
Chasse d'eau	9
Châssis de fenêtre	9
Chauffage central	10
Cheminées	10
Chéneaux et gouttières	11
Citernes	11
Clefs	11
Clôtures	12
Clous, crampons, pitons et accessoires divers de tapissier	12
Compteurs	13
Déménagement	14
Détection incendie	14
Désinfection	14
Egouts	15
Enduits	15
Equipements sanitaires	15
Escalier	16
Infiltration d'eau	17
Installation électrique	17
Jardins	18
Menuiseries / boiseries	19
Mérule	19
Nettoyage	20
Peintures et vernis	21
Planchers et dalles de sol	22
Planchers en bois	22
Portes et portillons	22
Revêtements de sol souples	23
Téléphonie/télédistribution/internet	24
Trottoir d'accès	24
Vitres et glaces	24
Volets	25



Arbres – Arbustes - Arbrisseaux

Le locataire taille et élague périodiquement les arbres et arbustes suivant les règles du bon jardinage et/ou des règlements locaux.

Il est tenu de préserver les arbres contre les chenilles, les insectes et la vermine, contre les mousses et lichens (émoussage).

Il rend les arbres et les arbustes en même nombre qu'il les a reçus, sauf s'ils ont péri par un fait qui ne lui est pas imputable. Dans ce dernier cas, il informe à temps le propriétaire qui prendra les mesures nécessaires en vue de l'élimination et/ou du remplacement éventuel de l'arbre. Dans le cas contraire, le locataire doit veiller au remplacement des plants qui ont péri. Tout abattage par le locataire est interdit

Le locataire procédera à l'enlèvement et l'évacuation par ses propres moyens des feuilles mortes.

Le locataire nettoiera les pieds des arbres, arbustes et arbrisseaux.

Tous les déchets provenant des entretiens effectués par le locataire doivent être évacués par ses soins dans des délais raisonnables vers un centre de recyclage prévu à cet effet

Avaloirs – Caniveaux - Siphons de cour

Les avaloirs ordinaires à cloche ou à coupe-air (sterfput) sont conçus pour recevoir les eaux de ruissellement et de nettoyage des sols.

Le locataire procède régulièrement à l'enlèvement des dépôts et au nettoyage du dispositif.

Les caniveaux sont régulièrement encombrés par des débris végétaux ; le locataire procède à leur enlèvement et à un rinçage complet des appareils.

Les siphons de cour font également l'objet d'un nettoyage régulier.

Le locataire prendra en charge les frais occasionnés pour le débouchage des avaloirs, caniveaux, siphons de cour, ...

B

Baignoires

Le locataire entretient cet équipement avec les produits appropriés pour éviter l'entartrage et l'altération du brillant de l'émail.

Le locataire entretient et remplace éventuellement le joint souple en périphérie de la baignoire. Il peut être tenu responsable des dommages provoqués par des infiltrations suite à une défectuosité de ce joint.

Les adhésifs antidérapants sont susceptibles d'altérer le matériau en surface. Le locataire qui pose ces adhésifs est responsable des dommages qu'ils provoquent.

Si le locataire cause malencontreusement un éclat dans l'émail, il fait procéder à la réparation dans les règles de l'art. Le propriétaire pourra lors de l'état des lieux faire valoir une indemnité de dépréciation en fonction du dégât constaté.

Le locataire est responsable de l'obstruction du siphon et du tuyau de décharge et doit donc veiller à éviter l'introduction de matières quelconque autre que les eaux usées dans ceux-ci.

Boilers électriques, chauffe-eau gaz et ballon ECS

Les appareils de production d'eau chaude font l'objet d'un contrôle visuel régulier du locataire.

Le locataire actionne régulièrement les vannes d'alimentation en eau et le groupe de sécurité de manière à éviter les blocages.

Le locataire est tenu de préserver ces installations contre la gelée

Conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 entré en vigueur le 01 janvier 2013, l'entretien et le détartrage annuel, à charge du locataire via une redevance répartie sur le loyer, est assuré par une entreprise désignée par le propriétaire. En cas de panne, le locataire en avertira au plus tôt le propriétaire qui fera intervenir l'entreprise désignée.

En cas de fuite visible ou non visible mais constatée au niveau de la consommation d'eau du compteur, le locataire en avertira au plus tôt le propriétaire qui fera intervenir l'entreprise désignée.

Boites aux lettres

Le locataire :

- Effectue régulièrement un graissage des pièces mobiles
- Est responsable en cas de dégradation, de vandalisme
- Remplace la clé en cas de perte ou de vol
- Répare les charnières et la serrure
- Contrôle la stabilité et la fixation de la boîte aux lettres

C

Canalisations et tuyauteries

Conduites servant à distribuer ou évacuer un gaz ou un liquide, parfois chargé de matières.

Elles équipent principalement les installations sanitaires et de chauffage et sont surtout exécutées en métal, PVC, polyéthylène, grès,...

Ces canalisations sont munies de divers systèmes de contrôle (robinets, vannes, raccords, siphons, soupapes, filtres, bouchons, ...) avant leur raccordement aux appareils sanitaires ou de chauffage.

Le locataire veille à :

- **manipuler plusieurs fois par an les vannes et robinets d'arrêt pour éliminer les dépôts de tartre ;**
- préserver les installations contre la gelée, avant vidange éventuelle ;
- couper l'alimentation de l'eau, en cas d'absence prolongée ;
- faire bouchonner conformément aux normes d'application les canalisations de gaz en attente ;
- garantir un bon écoulement dans les décharges, égouts et siphons.

En tout état de cause, le locataire répond :

- de la corrosion, par exemple, par l'existence d'un couple galvanisé à l'origine duquel il serait et des dégradations par l'utilisation d'acide ;
- des dégâts causés à l'immeuble par suite de l'obstruction d'un tuyau de chute ou de décharge d'eaux usées (sauf vice de construction).

- De l'obstruction des tuyaux de décharge des eaux usées et/ou des eaux fécales

Le locataire prendra en charge les frais occasionnés pour le débouchage des canalisations d'évacuation.

Carrelage, carreaux de faïence, grés émaillé ou céramique

Ces carreaux sont généralement mis en œuvre comme revêtement mural ou de sol.

Le locataire veille à les nettoyer régulièrement, de manière, notamment, qu'aucun dépôt n'apparaisse au droit des joints.

Il évite de percer les carreaux muraux pour y fixer des accessoires divers ou des armoires suspendues.

S'il ne peut éviter de forer des trous, il veille à réaliser ceux-ci dans les joints, plutôt que dans les carreaux eux-mêmes.

Dans tous les cas, il reste responsable des désordres à caractère esthétique ou autres résultant de ces fixations.

Si le locataire cause malencontreusement un éclat dans ces carreaux, il fait procéder à la réparation dans les règles de l'art. Le propriétaire pourra lors de l'état des lieux faire valoir une indemnité de dépréciation en fonction du dégât constaté.

Chambres de visite

Ouvrages en maçonnerie réalisés dans le sol pour permettre l'accès à une canalisation.

Le locataire doit veiller au bon écoulement de l'effluent.

Il ouvre donc régulièrement les taques et si, nécessaire, nettoie, dégage et/ou débouche les canalisations.

Il prévient le propriétaire en cas de dégradation (brisure de canalisation, fuite, ...).

Si le locataire cause par une action inadaptée le bris d'une taque et/ou le bouchage d'une chambre de visite, il en informe immédiatement la société de logement qui fera procéder aux réparations nécessaires aux frais du locataire.

Chasse d'eau

Appareil destiné à assurer le rinçage des parois des cuvettes de W.C. et des urinoirs et l'évacuation rapide de leur contenu.

Le locataire procède aux opérations habituelles d'entretien ou de menue réparation, qui comprennent notamment : le remplacement de la cloche et du joint, du système proprement dit, de l'élimination du tartre et de l'oxyde ferrique.

Le locataire préserve l'ensemble de l'appareil contre la gelée et répare les fuites sauf si elles sont imputables à la vétusté ou à un vice de construction.

Châssis de fenêtre

Châssis vitrés, ordinairement à battants, qui ferment une baie de fenêtre.

Le locataire nettoie régulièrement les châssis côté intérieur et côté extérieur et, en particulier, les canaux d'évacuation des eaux de condensation, ainsi que la chambre de décompression.

Il entretient les systèmes de fermeture (quincaillerie) et évite de forcer ceux-ci.

Il est interdit de fixer mécaniquement des accessoires aux châssis.

Il fait fonctionner régulièrement les battants pour éviter le blocage.

Il n'est pas responsable du mauvais fonctionnement d'un châssis dû à un mouvement du bâtiment ou à la dilatation naturelle du matériau.

Le locataire est tenu pour responsable des dégâts causés par un manque de ventilation, alors qu'il lui était possible d'aérer en ouvrant une fenêtre.

Le locataire est tenu de veiller à la propreté des différents éléments constituant les charnières, gonds et paumelles et à la bonne lubrification des axes ou broches. Il remplace les rondelles usées et veille au bon ancrage des éléments.

Si le locataire cause malencontreusement un éclat dans une tablette de fenêtre ou brise une vitre, il prévient immédiatement la société de logement qui fera procéder aux réparations nécessaires aux frais du locataire.

Le locataire procède à l'entretien des encadrements en bois, pierre ou toute autre matière, qui bordent les baies de fenêtre à l'aide de produits adéquats.

Chauffage central

Les installations de chauffage central et de production d'eau chaude font l'objet d'un contrôle visuel régulier du locataire.

Le locataire actionne régulièrement les vannes d'alimentation en eau de manière à éviter les blocages.

Le locataire est tenu de préserver ces installations contre la gelée

Conformément à la législation en vigueur, l'entretien annuel, à charge du locataire via une redevance répartie sur le loyer, est assuré par une entreprise désignée par le propriétaire. En cas de panne, le locataire en avertira au plus tôt le propriétaire qui fera intervenir l'entreprise désignée.

Cheminées

Sont locatives « les réparations aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminée » (art. 1754 cc).

Le texte légal étant exemplatif, le locataire est également obligé d'apporter ses soins aux autres parties des cheminées : linteau, jambages, rideaux, manteau, foyer, plaques et contre-plaques.

Les réparations aux conduits de cheminée de fumée ne sont pas une charge locative. Elles n'incombent au locataire que si elles résultent de son fait ou de ceux dont il répond.

Les souches de cheminée, constructions maçonnées indispensables au tirage des cheminées, font partie des gros murs qu'elles prolongent au-dessus des combles, leur réfection pouvant être assimilées aux grosses réparations énumérées à l'art. 606 du code civil, incombe au propriétaire et non au locataire (même s'il est tenu, en vertu de son bail, de supporter toutes les réparations d'entretien).

Le locataire est tenu de ramoner sa cheminée chaque fois qu'il est nécessaire et au MINIMUM une fois par an et de remettre l'attestation du ramonneur au propriétaire.

Même si le locataire a fait procéder régulièrement au ramonage moins d'un an avant son départ, il est tenu d'effectuer un nouveau ramonage à la sortie du logement

Chéneaux et gouttières

Canaux recueillant les eaux pluviales à la base des versants de toiture et évacuant celles-ci vers les tuyaux de descente.

Les chéneaux ont un appui continu, tandis que les gouttières ne sont soutenues que localement.

Lorsque les chéneaux et gouttières sont normalement accessibles par échelles, le locataire en assure le nettoyage régulier, afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales.

Il évite l'engorgement par amas de feuilles mortes et n'omet pas de prévenir rapidement le propriétaire de l'existence de toute anomalie ou détérioration, de manière que ce dernier puisse procéder, en temps opportun, aux réparations qui s'imposent.

Citernes

Réservoir destiné à recevoir les eaux de pluie.

La réparation, si elle est possible, et le curage sont à charge du propriétaire suivant l'art. 1756 du code civil.

Si l'eau de la citerne est devenue inutilisable ou polluée par la faute ou la négligence du locataire, celui-ci en est responsable.

Si le locataire cause par une action inadaptée le bris du couvercle de la citerne, le bouchage des canalisations et/ou la pollution des eaux de pluies, il en informe immédiatement la société de logement qui fera procéder aux réparations nécessaires aux frais du locataire.

Clefs

A l'entrée dans le logement et après que le constat d'état des lieux d'entrée ait été dressé, le preneur reçoit la totalité des clés des portes extérieures du logement.

Lorsqu'il quitte les lieux, le locataire doit restituer les clés reçues et remplacer les clefs manquantes ou hors d'usage.

La remise des clefs se fait normalement après que le constat d'état des lieux de sortie ait été dressé et que le locataire sortant se soit acquitté de toutes ses obligations.

En cas de vol ou de perte des clefs donnant accès au bien loué, le locataire sera tenu au remplacement de la serrure et/ou du cylindre concerné.

Clôtures

Terme générique désignant une enceinte servant à clore un espace et faite de haies vives ou sèches, de fossés, de piquets avec fils ou treillis, de plaques de béton ou de murs, constituant une séparation entre deux héritages et ce, conformément à la loi ou aux règlements communaux.

Haies : Le propriétaire assure la taille des haies à la période garantissant le meilleur développement. La première taille aura lieu au environ du mois de juin, la dernière au environ du mois d'octobre. La taille sera effectuée de manière à atteindre une hauteur estimée normale (~ 1,20 m) et à éviter un développement anormal latéral tant du coté privé que public. Le locataire peut manifester par écrit son souhait d'entretenir lui-même ses haies. Le locataire prendra alors en charge les frais supplémentaires dans le cas où une remise en état serait nécessaire.

Fossés : Excavation creusées en long dans le sol et servant à l'écoulement des eaux à la limite des terrains. Le curage des fossés est fait régulièrement par le locataire.

Piquets avec fils ou treillis : Petits pieux fichés en terre et reliés entre eux par un entrecroisement de fils métalliques ou de lattes.

Le menu entretien est régulièrement effectué par le locataire : intervention locale (remplacement de piquets, de parties de treillis, de fils de tension).

Murs : Ouvrages de maçonnerie s'étalant en longueur, servant à enclore ou à séparer des espaces de terrain, cours ou jardins, faits d'un assemblage de pierres, de briques, blocs d'aggloméré,...liés avec du mortier.

Les réparations locales de menu entretien sont effectuées par le locataire

Si le locataire cause par une action inadaptée la détérioration des clôtures, il en informe immédiatement la société de logement qui fera procéder aux réparations nécessaires aux frais du locataire.

Clous, crampons, pitons et accessoires divers de tapissier

Le locataire peut placer les accessoires nécessaires à l'occupation normale des lieux, suivant leur destination et il peut les enlever.

Le locataire doit restituer tous les accessoires qui étaient en place lors de son entrée dans le logement et dans l'état dans lequel ils se trouvaient.

A la sortie, le locataire doit enlever les accessoires de tapissier, les clous et les crampons et boucher soigneusement tous les trous. Le locataire n'exécutant pas ces menues réparations lors de sa sortie du logement en assume le coût.

Compteurs

Appareils destinés à mesurer la quantité d'énergie ou d'eau consommée dans un bâtiment.

Cet équipement est la propriété des sociétés de distribution qui, d'autre part, en assurent le cas échéant le renouvellement.

Le locataire actionne régulièrement les vannes d'alimentation en eau de manière à éviter les blocages.

Le locataire n'a aucune autre charge d'entretien.

Il préserve toutefois les compteurs de la gelée.

Au moment où le locataire quitte les lieux, il en informe les sociétés de distribution et remplit les formulaires adéquats.

D

Déménagement

Le locataire est responsable de tous les dégâts provoqués au bien loué et aux parties communes lors de son emménagement et de son déménagement.

Dans le cas où il fait appel à des déménageurs professionnels, le locataire vérifie, en compagnie de ces derniers, l'état des lieux avant et après le déménagement.

Détection incendie

Tous les logements sont équipés de détecteurs individuels en état de fonctionnement et en suffisance.

L'entretien en ce compris le remplacement des piles est à la charge du locataire.

En cas de vétusté le remplacement est à charge du propriétaire.

Désinfection

Il arrive que les lieux loués soient infectés, notamment, par des parasites humains ou animaux, par des cafards, punaises ou autres insectes, par des acariens, par des rongeurs, ...

Le locataire supporte le coût de la désinfection, car il doit se conformer aux impératifs de l'hygiène.

Afin d'éviter tout problème ultérieur, il consulte une firme spécialisée.

Certains locaux à usage particulier (chenils,...) doivent faire, d'office, l'objet d'une désinfection en fin de location.

Si la société de logement intervient pour effectuer une désinfection dont la cause est imputable au locataire, cette intervention sera faite aux frais du locataire.

E

Egouts

Ensemble de conduits, chambres de visite et siphons, fosse septique ou d'aisance, puits perdant dont l'immeuble est équipé en vue de l'évacuation des eaux pluviales, des eaux usées et des matières fécales.

Le locataire veille à ne pas obstruer les conduits d'évacuation, les chambres, fosses septiques et autres équipements et procède régulièrement à la vidange et au nettoyage de ces derniers.

Le locataire prendra en charge les frais occasionnés pour le débouchage des égouts et appareils attenants

Enduits

Couche de finition appliquée sur les parois pour obtenir une surface unie, prête à peindre.

Le locataire veille à ne pas endommager les enduits par traces de coup ou de griffures.

Il est strictement interdit de tapisser.

Il répare toutes les dégradations causées par l'utilisation de clous, crampons et chevilles et par la présence de condensation provoquée par un manque d'aération et une mauvaise utilisation du logement.

Il répond de tout dommage, sauf s'il est dû à une cause externe, par exemple, la présence d'humidité ascensionnelle.

Le locataire n'est pas responsable des dégâts causés par des infiltrations d'eau qui ont eu lieu sans sa faute.

S'il a omis d'en avvertir immédiatement le propriétaire, il peut être tenu pour responsable de l'aggravation du dommage.

Equipements sanitaires

Appareils et accessoires raccordés aux canalisations et tuyauteries de distribution et d'évacuation.

Outre les obligations relatives à l'utilisation des canalisations, le locataire veille encore :

- Au réglage, nettoyage, détartrage, graissage éventuel des équipements sanitaires;
- Au remplacement des joints des vannes et robinets, des filtres et des mousseurs des robinetteries;
- Au nettoyage et à l'entretien régulier des éviers, lavabos, baignoires, tubs de douche et W.C. en utilisant des produits qui tiennent compte des caractéristiques des matériaux (matière de synthèse, inox, faïence,...) ; en particulier, pour les W.C., il remplace les joints, le manchon de raccord au tuyau de chute et les charnières, pignons, amortisseurs, sièges et couvercles brisés ;
- **A la manipulation régulière des vannes de radiateur afin d'en éviter l'entartrage.**

Le locataire veille au bon état et à l'étanchéité des joints périphériques d'encastrement et de jonction entre les appareils sanitaires et les parois ou tablettes contiguës.

Il est responsable des éclats, écornures, fêlures, percussions et griffures qui affectent les équipements sanitaires.

Escalier

Le locataire est responsable du déchaussement des fuseaux et balustres, ainsi que du descellement des mains-courantes résultant d'une utilisation inappropriée de l'escalier.

Il ne répond pas de l'usure normale à la main-courante et au droit de la ligne de foulée.

Lorsque les marches sont revêtues de peinture, tapis, vinyle ou similaire, il avise le propriétaire, lorsque l'état d'usure de ces recouvrements est tel qu'il pourrait entraîner une dégradation de l'escalier.

I

Infiltration d'eau

Le locataire est responsable de la remise en état en cas de fuite à un élément visible ou à un joint périmétrique baignoire/douche.

Le propriétaire est responsable de la réparation en cas de fuite à la toiture, élément dissimulé ou vétusté.

Installation électrique

Ensemble des équipements amenant le courant électrique dans les locaux d'un immeuble ou à l'extérieur de ce dernier.

L'immeuble qui est mis à la disposition du locataire, possède une installation en état normal de fonctionnement et conforme à la législation en vigueur.

Le locataire use de cette installation en veillant à ne pas la surcharger en tout ou partie.

Il conserve, à chacun des points lumineux, une longueur de fils apparents suffisante.

Il remplace les petits accessoires qui viendraient à périr (fusibles, disjoncteurs, ampoules, ...).

En cas de protection de l'installation par fusibles, le locataire se souvient **qu'il est interdit de shunter les dits fusibles** et procède donc à leur remplacement en cas de besoin.

En aucun cas le locataire ne peut procéder à des modifications de l'installation existante.

Le locataire évite de peindre les éléments électriques (prises, interrupteurs, etc) et si cela était le cas, il remet ces éléments dans leur état original ou les remplace à sa sortie.

J

Jardins

Le locataire est tenu de l'entretien permanent du jardin, ce qui implique :

- La taille périodique des arbustes et plantes vivaces ;
- La taille et l'élagage des arbres. (voir rubrique arbres, arbustes et arbrisseaux)
- La tonte régulière et fréquente des pelouses privatives avec élimination de l'herbe tondue par ratissage, balayage des débris de végétaux, scarification des mousses et enlèvements des mauvaises herbes, plantes adventices et parasites.
- L'aération du sol (scarification) et le remplacement des aires déperies, les fumures ;
- Le nettoyage des parterres et plates-bandes par désherbage et binage et évacuation des débris végétaux. ;
- En particulier pour le potager : le nettoyage, le bêchage et les fumures ;
- L'épandage d'engrais ;
- En particulier pour les fosses à compost : l'évacuation et le nettoyage avant son départ ;
- Le nettoyage et la réparation des chemins et des allées consistant en : le comblement des ornières et des ravinements dus aux intempéries, ainsi que la recharge en gravier ;
- Le dressage des ordures ;
- L'entretien des clôtures.

Le locataire est tenu d'évacuer les déchets verts vers un lieu adapté (parc à containers, ...) par ses propres moyens.

En fin de bail, le locataire est tenu de rendre le jardin en parfait état, suivant l'époque où il est laissé.

M

Menuiseries / boiseries

Ouvrages réalisés en bois, tels que châssis de fenêtre, portes, planchers, parquets, volets, lambris,...

En vertu de l'article 1754 du code civil, le locataire est tenu de réparer les portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture.

Le menu entretien étant à sa charge, le locataire refixe les baguettes, les plinthes, les moulures et les cimaises qui se détachent.

Les dégâts causés, même localement, à ces ouvrages entraînent souvent le remplacement de la totalité de l'élément concerné. **Dès lors, le locataire s'abstient d'y pratiquer des découpes et entailles, d'y forer des trous ou d'y fixer des accessoires.**

Il veille également à ne pas les tacher de graisse ou de produits liquides divers.

Le locataire est responsable des traces de coup, tâches, griffures et traces d'échardes qui affectent les boiseries.

Il maintient libres les conduits d'écoulement des eaux de condensation des châssis (voir « Châssis de fenêtre »).

Il est responsable du gauchissement des ouvrages de menuiseries ou des dégâts causés par le retrait du bois, lorsqu'ils sont la conséquence d'un climat intérieur soit trop humide, soit trop sec.

Mérule

Champignon de la classe des Basidiomycètes s'attaquant au bois d'œuvre des maisons.

Il se développe lorsqu'il rencontre des circonstances favorables, telles que : humidité, absence de ventilation, obscurité, température constante de l'ordre de 21°.

En cas d'apparition de mérule durant l'occupation des lieux, le locataire averti immédiatement la société de logement qui procédera à un constat.

Le locataire se doit de prouver que ce dommage est survenu sans sa faute, il prévient donc toujours immédiatement le propriétaire de l'existence de phénomènes d'infiltration d'eau dans l'immeuble.

Il évite soigneusement de stocker du bois dans des locaux humides. Il ne contrarie en aucune mesure la ventilation normale des locaux et notamment des caves.

Dès qu'il est prévenu de l'apparition de mэрule dans l'immeuble loué, le propriétaire, après s'être assuré que le développement du champignon est étranger à l'action du locataire, prend immédiatement toute disposition utile pour éradiquer le mal.

Si cette intervention est nécessaire suite à une négligence du locataire, l'entièreté des frais lui seront porté en compte.

N

Nettoyage

Le locataire maintient le bien loué, y compris tous ses équipements et abords, en bon état de propreté et d'entretien.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le locataire utilise les lieux mis à sa disposition en bon père de famille et donc les nettoie régulièrement.

L'obligation de rendre les lieux en bon état de propreté reste d'application, quel que soit l'âge des décors.

Le locataire est responsable des dégâts causés par l'utilisation de produits d'entretien inappropriés ou par méthode de nettoyage agressive.

Lorsque le locataire quitte les lieux, le bien est vide et propre, y compris les abords.

Outre les éventuels frais de nettoyage, le locataire supporte les frais d'enlèvement des objets, décombres et détritus.

P

Peintures et vernis

Substances appliquées en couches minces sur la surface d'un objet, qui, après durcissement, forment un feuil destiné à protéger ou à décorer cette surface.

Les peintures intérieures

Le locataire entretient les peintures et vernis avec le plus grand soin, en tenant compte de leurs caractéristiques.

Dans certains cas, cet entretien se limite à un dépoussiérage (peintures non lavables).

Plus généralement, cependant, le feuil de peinture peut être nettoyé et le locataire procède dès lors au lavage dès que nécessaire.

Il utilise, pour ce faire, des produits appropriés.

Le locataire n'est pas responsable de l'usure, du défraîchissement ou de l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux.

En fin d'occupation des lieux, les peintures – même celles faites par le locataire – ne peuvent être ni poussiéreuses, ni souillées, ni grasses.

Dans le cas où les peintures doivent être refaites par la faute du locataire, ce dernier supporte le coût des travaux de remise en état.

Le locataire répare localement les petites dégradations à l'enduit, dues notamment à la pose d'accessoires de tapissier, de chevilles, de clous et de crampons et procède, après ponçage, à une retouche localisée de la peinture, en utilisant une peinture de même ton que celle qui est en place.

Si, durant l'occupation des lieux, le locataire a décoré les locaux mis à sa disposition, d'une manière extravagante, il est tenu, au moment où il rend le bien au propriétaire, de remettre en place une peinture d'une tonalité et d'une qualité correspondant à ce qui existait à son entrée dans les lieux. Seules les peintures de teinte blanche, beige clair ou ivoire sont autorisées sur les murs, plafonds et menuiseries intérieures.

Le locataire s'entend avec le propriétaire avant de procéder à une quelconque modification des peintures et confirme l'accord intervenu entre eux par un écrit qui fait partie intégrante du dossier.

Les peintures extérieures

Sauf convention contraire, les peintures extérieures relèvent du gros entretien et sont donc à charge du propriétaire.

Le locataire procède néanmoins à toute réparation ou renouvellement de peinture qui aurait été dégradée par son fait et notamment à l'occasion du placement d'accessoires divers, tels qu'enseignes, potences ou appareils.

Planchers et dalles de sol

Les planchers sont des éléments de structure horizontaux qui séparent les étages d'une construction.

Avant la prise en location, le locataire s'informe au sujet de la charge d'utilisation maximale et respecte cette dernière.

Le locataire est tenu pour responsable des désordres résultant d'une surcharge.

En aucun cas, le locataire ne doit percer les planchers.

Planchers en bois

Si le locataire place un revêtement de sol sur un plancher existant, il est tenu pour responsable des dégradations qui en sont la conséquence.

Portes et portillons

L'article 1754 du code civil cite les réparations à faire aux portes parmi « les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu ».

Le locataire est tenu de veiller au bon fonctionnement des portes et de leur quincaillerie et à la propreté des différents éléments. Il lubrifie régulièrement les éléments constituant charnières, paumelles, gonds et serrures et notamment les axes ou broches. Il remplace les rondelles usées et veille au bon ancrage des éléments.

Le locataire procède à l'entretien des encadrements en bois, pierre ou toute autre matière, qui bordent la baie de porte à l'aide de produits adéquats.

Pour rappel, il répond des dégâts causés aux portes par une mauvaise maîtrise du climat intérieur.

Lorsqu'il a pratiqué des découpes ou entailles pour chatières, serrures supplémentaires, passages de tapis, notamment, le propriétaire exigera la remise dans l'état initial, ce qui peut amener, dans la plupart des cas, le locataire à un remplacement complet du panneau.

Si les dégâts sont peu importants, le locataire est tenu à une réparation localisée. Cette réparation pourra être complétée par une indemnité de dépréciation.

Le locataire n'est pas responsable des dommages dus aux mouvements du bâtiment.

Si le locataire cause malencontreusement un éclat ou brise une vitre, il prévient immédiatement la société de logement qui fera procéder aux réparations nécessaires aux frais du locataire.

R

Revêtements de sol souples

Les vinyles sont actuellement les revêtements de sol souples les plus répandus. Il s'agit de revêtements composés d'une ou plusieurs couches de PVC (chlorure de polyvinyle), avec éventuellement, d'autres constituants : colorants, charge minérale, etc ...

Il s'agit de revêtements de sol se présentant en rouleaux ou en dalles et dont la souplesse permet d'épouser les formes du support.

L'entretien est aisé : eau tiède et détergent (sans ammoniac). Ils peuvent éventuellement être cirés à l'aide d'une pâte lustrante.

L'entretien des revêtements de sol souples incombe au locataire.

Il n'est pas responsable de l'usure normale à la suite de passages répétitifs

Afin d'éviter les poinçonnements, l'usage de godets ou autres protections est recommandé pour éviter l'enfoncement excessif des pieds de meubles.

Le locataire répondra des griffures, traces de coups, déchirures, tâches, traces de talons, brûlures. Il maintient le revêtement en bon état de propreté.

Les vinyles étant très sensibles aux migrations colorées et tenaces en provenance des caoutchoucs noirs, le locataire veille notamment à éviter la formation de dépôts noirs ou traces foncées en périphérie du local.

T

Téléphonie/télédistribution/internet

Le locataire se charge du placement des prises et raccordement en faisant appel aux distributeurs agréés et dans le respect de la réglementation.

Trottoir d'accès

Le locataire est responsable du nettoyage du trottoir face à son logement. Il est, le cas échéant, également responsable de l'évacuation de la neige ou du verglas et au salage des dits trottoirs

Il prévient le propriétaire en cas de défauts. A défaut, il engage sa responsabilité.

La réparation des trottoirs en bordure de voirie incombe à l'Administration Communale et non à la société de logement

V

Vitres et glaces

Le locataire lave régulièrement les vitres.

Il répond du bris des vitres.

Le locataire supprime toutes les inscriptions peintes ou collées sur les vitres, y compris les films translucides.

Si le locataire cause malencontreusement un éclat ou brise une vitre ou si le bris est dû à un acte de vandalisme, il prévient immédiatement la société de logement et son assureur.

Dans ce cas, les réparations nécessaires peuvent être effectuées par la société de logement qui répercutera le coût au locataire ou par l'assureur

Volets

Le locataire est seul responsable des volets placés sur le logement qu'il occupe, en aucun cas, la société de logement n'intervient dans l'entretien, la réparation et/ou le remplacement de ceux-ci.

