



Entretien et réparations  
dans un logement locatif  
*(Région flamande)*





Introduction	5
Qui est responsable en cas de dommages ? Principes généraux	6
Liste des petites réparations	8
Obligation d'avertissement	12
Astuces d'entretien	13
Que devez-vous faire si vous sentez une odeur de gaz ?	15
L'entretien des installations	16
Si votre chauffage ne fonctionne pas correctement	16
Eviter les moisissures dues à la condensation	18



## Introduction

Les dégâts dans un bien locatif suscitent parfois des discussions quant à la prise en charge des frais de réparation. Dans cette brochure, nous exposons d'abord les principes de base de la répartition, comme stipulés dans le Décret flamand relatif à la location, avant de fournir une liste d'obligations concrètes. Cette liste est une traduction de la liste répertoriée dans la publication gouvernementale "Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019". Vous trouverez cette brochure et plus d'informations sur le site web du Gouvernement flamand: <https://www.woninghuur.vlaanderen/> Nous incluons également un nombre de conseils d'entretien généraux.

Nous vous conseillons de vérifier, durant les deux premières semaines dans votre nouveau logement locatif, si tout fonctionne comme il se doit, et contactez-nous immédiatement si vous constatez un problème datant de la période précédant votre emménagement. Contactez-nous sans hésiter s'il s'agit de fuites, de dégâts provoqués par l'humidité, de nuisibles, de moisissures dues à la condensation ou de tout autre problème structurel. Si vous ne signalez pas ces problèmes, la situation risque de s'aggraver et les frais peuvent vite grimper. Nos conseils ne vous coûtent rien. N'hésitez donc pas à envoyer un e-mail à [support@ifacservice.be](mailto:support@ifacservice.be) ou appelez-nous au 02 767 14 14 si vous constatez un problème technique.

### Nos coordonnées

E-mail: [support@ifacservice.be](mailto:support@ifacservice.be)

Téléphone: 02 767 14 14

## Qui est responsable en cas de dommages ? Principes généraux

Les réparations sont à la charge du bailleur, sauf en ce qui concerne:

- les petites réparations  
Le Gouvernement flamand a établi une liste des petites réparations. Vous trouvez cette liste dans cette brochure. La liste n'est pas exhaustive.
- des réparations requises en raison d'une utilisation incorrecte par le locataire
- des réparations requises parce que le locataire n'a pas averti le bailleur des problèmes techniques rencontrés dans le bien locatif

Les articles suivants du Décret décrivent les responsabilités en détail.

### Section 3. L'état de l'habitation pendant le bail locatif

#### Article 25. Obligations d'entretien et de réparation du bailleur

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien de manière à ce qu'il puisse servir à l'usage pour lequel il est loué.

Pendant la période de location, le bailleur effectuera toutes les réparations nécessaires, à l'exception de celles qui sont à la charge du locataire.

#### Article 26. Obligations d'entretien et de réparation du locataire

Le locataire est responsable des petites réparations. En outre, le locataire est responsable, d'une part, des réparations requises par une utilisation contraire à la finalité ou contraire à une utilisation en bon père de famille et, d'autre part, des réparations requises en raison d'un manquement à son obligation de déclaration visée à l'article 28, §2, sauf s'il prouve que le bailleur a eu connaissance en temps utile des réparations nécessaires sans les signaler. Toutefois, les réparations qui ne sont nécessaires qu'en raison de l'ancienneté ou d'un cas de force majeure sont à la charge du bailleur.

Le Gouvernement flamand établit une liste des petites réparations, qui doivent en tout état de cause être considérées comme des petites réparations.

Les parties peuvent convenir de limiter ou d'exclure l'obligation de réparation du locataire visée au premier alinéa.

#### Article 27. Réparations urgentes

Si le bien loué nécessite des réparations urgentes pendant la période de location, qui ne peuvent être reportées au-delà de la fin de la période de location, le locataire doit les tolérer, quels que soient les inconvénients qui lui sont causés, même s'il doit perdre la jouissance d'une partie du bien loué pendant les réparations.

Si ces réparations durent plus de 30 jours, le loyer sera réduit au prorata du temps pendant lequel, et de la partie du bien de laquelle, le locataire a dû perdre la jouissance. Si les réparations rendent la vie normale impossible, le locataire peut résilier le bail.

## **Article 28. Utilisation du bien en bon père de famille**

§1er. Le locataire est tenu d'utiliser le bien loué en bon père de famille et conformément à la destination qui lui est indiquée dans le bail locatif, ou conformément à la destination qui, en l'absence d'un tel bail, est présumée, selon les circonstances.

Si le locataire n'utilise pas le bien conformément à la destination mentionnée au premier alinéa ou s'il lui donne une destination préjudiciable au bailleur, ce dernier peut, selon les circonstances, résilier le bail.

§2. Le locataire est tenu d'informer le bailleur de toute réparation nécessaire et à charge du bailleur.

## **Article 29. Responsabilité en cas d'incendie**

§1er. Le locataire est responsable en cas d'incendie et de dégâts des eaux, à moins qu'il ne prouve que l'incendie n'est pas de sa faute.

Il est tenu de faire assurer sa responsabilité en cas d'incendie et de dégâts des eaux par une assurance dont les effets ne sont pas suspendus.

§2. Le bailleur est tenu de faire assurer sa responsabilité en cas d'incendie et de dégâts des eaux par une assurance dont les effets ne sont pas suspendus.

§3. Les assurances visées aux paragraphes 1 et 2 doivent avoir été souscrites auprès d'un assureur agréé ou dispensé d'agrément conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

## **Article 30. Responsabilité des colocataires ou sous-locataires**

Le locataire est responsable envers le bailleur des dommages et pertes causés par les actes de ses colocataires ou sous-locataires.

## Liste des petites réparations

La liste suivante est une traduction de celle qui est incluse dans la brochure "Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019". Vous trouvez cette brochure sur la site web du gouvernement flamand: <https://www.woninghuur.vlaanderen/>

### 1. Principes généraux pour l'application de la liste ci-dessous :

- Les réparations nécessaires en raison de l'ancienneté ou d'un cas de force majeure sont toujours à la charge du bailleur.
- Les réparations nécessaires en raison d'une mauvaise utilisation par le locataire sont toujours à la charge du locataire.
- L'entretien et le nettoyage sont toujours à la charge du locataire.
- Les installations techniques nécessitant un entretien spécifique, telles que la domotique, les chauffe-eau solaires, les pompes à chaleur, etc. doivent être entretenues selon les instructions du fabricant, qui sont mises à la disposition du locataire par le bailleur.
- Le locataire est tenu d'informer le bailleur de toute réparation nécessaire et devant être réalisée par le bailleur. Si le locataire ne respecte pas cette obligation de déclaration, les dommages qui en découlent sont à sa charge.
- Les réparations effectuées par le locataire doivent toujours être réalisées avec professionnalisme. Si le locataire effectue des réparations « de fortune », les dommages qui en résultent sont à sa charge.
- L'obligation de réparation du locataire se limite aux endroits accessibles (utilisation d'une échelle de taille raisonnable, mais pas d'un échafaudage).
- La liste n'est pas exhaustive. Les réparations qui n'y figurent pas doivent être attribuées au locataire ou au bailleur selon le principe général de répartition de l'article 26 du décret flamand relatif à la location.
- Il est toujours possible de déroger à la liste en faveur du locataire.

### 2. Extérieur de l'habitation

#### 2.1. Clôture

- fixer les éléments qui se détachent et huiler les serrures

#### 2.2. Jardin (avant)

- tailler les arbres et arbustes dans les règles de l'art
- tondre et scarifier la pelouse
- veiller à ce que les robinets extérieurs, les bassins d'eau, les fontaines... ne gèlent pas

#### 2.3. Balcon/terrasse

- veiller à ce que l'écoulement ne soit pas bouché

#### 2.4. Boîte aux lettres

- huiler les charnières et serrures
- remplacer les clés en cas de perte



## 2.5. Fenêtres

### Vitrage

- remplacer le vitrage brisé
- remplacer le mastic et le silicone manquants

### Châssis

- veiller à ce que le canal d'évacuation de la condensation ne se bouche pas
- garder les grilles ou les systèmes de ventilation dégagés
- huiler les charnières et serrures
- visser les charnières lorsqu'elles se desserrent et les huiler
- réparer les griffes et les coups

### Volets roulants

- s'assurer de leur bon fonctionnement en les utilisant régulièrement
- remplacer le ruban du volet roulant si nécessaire
- lubrifier

## 2.6. Portes

- visser les charnières lorsqu'elles se desserrent et les huiler
- remplacer les clés en cas de perte
- remplacer les piles de la sonnette, du parlophone, du visiophone ou du système de sécurité

## 2.7. Porte de garage

- s'assurer de son bon fonctionnement en l'utilisant régulièrement
- huiler les rainures
- remplacer les piles de la télécommande
- remplacer les clés ou la télécommande en cas de perte

## 2.8. Toit

### Gouttière de toit et tuyau d'évacuation

- veiller à ce qu'ils ne s'obstruent pas par l'accumulation de feuilles mortes

### Cheminées

- ramoner périodiquement la cheminée

### Toitures vertes

- entretien périodique (arrachage de plantes qui poussent spontanément, fertilisation, etc.)

### Coupoles

- huiler les charnières et serrures

- visser les charnières lorsqu'elles se desserrent et les huiler

## 2.9. Puits d'eaux de pluie et fosse septique

- nettoyer si nécessaire

## 3. Intérieur de l'habitation

### 3.1. Locaux

#### 3.1.1. Murs/plafonds

- enlever les clous, les agrafes et les vis, et réparer les dégâts
- réparer les dégâts causés par une ventilation insuffisante (s'il y a suffisamment d'options de ventilation disponibles)
- entretenir la peinture (éliminer les taches, la saleté, les taches de graisse, les dessins... et les dégâts au mur (orifices, trous...)). La différence de couleur due à la présence de meubles ou cadres ne relève pas de la responsabilité du locataire. Le locataire doit repeindre s'il a choisi des couleurs difficiles à repeindre.
- entretenir le papier peint (éliminer les taches, la saleté, les taches de graisse, les dessins...). La différence de couleur due à la présence de meubles ou cadres ne relève pas de la responsabilité du locataire. Le locataire doit apposer un nouveau papier-peint s'il a choisi des couleurs excessives.

#### 3.1.2. Portes intérieures

- visser les charnières lorsqu'elles se desserrent et les huiler
- remplacer les clés en cas de perte

#### 3.1.3. Parquet

- la vitrification ne peut être effectuée sans autorisation
- la différence de couleur due à la présence de meubles ou tapis ne relève pas de la responsabilité du locataire.

#### 3.1.4. Ventilation (grille)

- ne pas couvrir

### 3.2. Escalier

- fixer la main courante ou la balustrade si elle se détache, à moins qu'elle ne doive être remplacée

## 3.3. Installations techniques

### 3.3.1. Électricité

#### Boîtier électrique

- remplacer les fusibles défectueux

Prises de courant

- remplacer les prises qui ne fonctionnent pas correctement

Éclairage

- remplacer les interrupteurs qui ne fonctionnent pas correctement
- protéger les câbles électriques du point lumineux par des borniers lorsqu'ils ne sont pas utilisés
- ne pas raccourcir les câbles non utilisés

Chauffe-eau solaire/pompe à chaleur

- faire réviser périodiquement
- nettoyer certaines pièces et faire l'appoint ou remplacer le liquide de fonctionnement

### **3.3.2. Installation de chauffage, d'eau chaude et d'air conditionné**

Chaudière (de chauffage central) / chauffe-eau

- faire entretenir périodiquement conformément à l'obligation légale (voir l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 décembre 2006 relatif à l'entretien et au contrôle d'appareils de chauffage [central] pour le chauffage de bâtiments ou pour la production d'eau chaude utilitaire, MB 27 avril 2007)
- éliminer les dépôts calcaires
- nettoyer les arrivées de gaz et les robinets

Radiateurs/convecteurs

- utiliser régulièrement les vannes thermostatiques
- purger
- Installation d'air conditionné/systèmes de ventilation
- faire réviser périodiquement
- nettoyer le filtre et faire l'appoint ou remplacer le liquide de refroidissement

### **3.3.3. Détecteurs de fumée/système de détection incendie/système de sécurité**

- remplacer les piles des détecteurs de fumée
- faire réviser périodiquement les extincteurs
- faire réviser périodiquement le système de sécurité

### **3.3.4. Tuyauteries**

Canalisations d'eau

- veiller à ce que les conduites d'eau ne gèlent pas

Égouts, canalisations d'évacuation et siphons (joint hydraulique)

- veiller à ce qu'ils ne se bouchent pas

### 3.4. Sanitaires

Baignoire/douche/lavabo (meubles)

- éliminer les dépôts calcaires, ne pas utiliser de produits corrosifs
- réparer les robinets qui fuient, à moins qu'ils ne doivent être complètement remplacés
- remplacer le silicone manquant entre la baignoire/la douche/le lavabo et le mur

Toilettes

- si les toilettes coulent : remplacer le flotteur, sauf s'il n'est pas accessible
- remplacer la poignée et le levier
- visser les charnières et les vis de la lunette et du couvercle des toilettes
- remplacer le silicone manquant entre la toilette et le mur ou le sol
- veiller à ce que la toilette ne se bouche pas

### 3.5. Cuisine

Évier

- éliminer les dépôts calcaires, ne pas utiliser de produits corrosifs
- veiller à ce que l'évier ne se bouche pas
- réparer les robinets qui fuient, à moins qu'ils ne doivent être complètement remplacés
- remplacer le silicone manquant entre l'évier et le mur

Cuisinière

- remplacer le tuyau de gaz de la cuisinière à la date d'expiration si la cuisinière a été installée par le locataire

Hotte

- remplacer le filtre et les ampoules

### 3.6. Nuisibles

- lutter contre les nuisibles, sauf s'ils étaient déjà présents

## Obligation d'avertissement

En tant que locataire, vous êtes obligé d'informer le bailleur des problèmes techniques rencontrés dans le bien locatif. Il convient donc de nous avertir immédiatement si vous remarquez un problème. Si vous omettez, par exemple, de signaler un problème d'évacuation qui entraîne par la suite des dégâts des eaux irréversibles, ces dégâts seront à votre charge.

## Astuces d'entretien

En tant que locataire, vous êtes tenu de prendre soin de l'habitation que vous louez « en bon père de famille ». Voici quelques axes de vigilance importants qui vous aideront à entretenir de manière optimale le bien loué et à éviter tout problème technique.

### Activez une fois votre chaudière en été afin de vérifier que tout fonctionne bien



Dans la plupart des habitations, la chaudière est éteinte l'été et n'est réactivée qu'à l'apparition des premières journées fraîches. Si un problème survient à ce moment-là, vous serez confronté à une longue attente chez les chauffagistes qui sont toujours très sollicités lorsque le froid s'abat sur la ville. Pensez donc à allumer à temps votre chaudière et à vérifier si tous les radiateurs chauffent suffisamment. En cas de problème, vous aurez le temps de planifier les réparations.

De plus, il est recommandé de faire tourner de temps à autre l'installation de chauffage pour éviter que la pompe ne se bloque. L'été, laissez les vannes thermostatiques des radiateurs ouvertes afin qu'elles ne se bloquent pas.

### Commandez votre mazout à temps



Rien n'est plus ennuyant que de remarquer, lors des premiers froids, que votre chauffage ne fonctionne pas car la cuve à mazout est vide. Les fournisseurs de mazout ont eux aussi fort à faire en début d'hiver. Il n'est par conséquent pas toujours possible de compter sur une livraison rapide. Bon à savoir : la plupart des fournisseurs proposent un tarif préférentiel pour une livraison de minimum 2000 litres.

Vous devez en outre éviter que la cuve ne soit complètement vide. Le sédiment qui tapisse le fond de la cuve peut perturber le fonctionnement de votre chaudière et celle-ci aurait alors besoin d'un nettoyage en profondeur. Vous pouvez facilement éviter ce problème en veillant à avoir toujours suffisamment de mazout dans la cuve.

Lors de la livraison du mazout, vérifiez toujours les éléments suivants :

- 1) Avant la livraison, coupez l'électricité de l'installation de chauffage central (à l'aide du disjoncteur qui se trouve généralement à côté de l'installation).
- 2) Après la livraison, attendez 3 à 4 heures avant de rallumer l'installation à l'aide de ce même disjoncteur.

### Enlevez les feuilles tombées qui encombrant les sentiers



Dès le début de l'automne, enlevez régulièrement les feuilles tombées qui encombrant les sentiers, les terrasses et le gazon afin d'éviter la formation de mousse. Videz régulièrement les gouttières et, si votre maison possède un toit plat, vérifiez les bouches d'évacuation de la toiture. Des gouttières ou des évacuations bouchées provoquent des problèmes en cas de fortes averses et peuvent être à la source de dommages dus à l'humidité sur les murs et les plafonds.

Une fois par an, éliminez les résidus de savon et de graisse des tuyaux d'évacuation, chambres de visite et fosses avec siphon (généralement accessibles via une plaque dans le garage, l'allée ou la

terrasse) et, s'il y a une pompe, vérifiez son bon fonctionnement. En cas d'averse, les pompes et les siphons doivent pouvoir facilement recueillir et évacuer l'eau de pluie.

Avant les premières gelées, coupez et purgez les robinets extérieurs afin qu'ils ne gèlent pas.

### Mauvaises herbes, taille et tonte



Enlevez régulièrement les mauvaises herbes des parterres de fleurs, des sentiers et des terrasses. Tondez régulièrement la pelouse au printemps et en été, et évacuez l'herbe coupée. Taillez les haies et les arbres deux fois par an, une fois au printemps et une fois en automne. Planifiez la taille juste avant les dates de ramassage de déchets verts dans votre commune, cela vous permettra de les évacuer facilement. Si vous le souhaitez, vous pouvez bien entendu faire appel à un professionnel pour tailler les haies et les arbres. N'hésitez pas à nous en parler, nous vous donnerons les coordonnées de jardiniers avec lesquels nous collaborons fréquemment.

### Calcaire



Dans notre région, l'eau est particulièrement dure. Afin d'éviter d'importants dépôts calcaire dont il serait difficile de venir à bout, nettoyez régulièrement vos toilettes, vos lavabos, vos baignoires, vos douches et votre robinetterie. Mieux vaut nettoyer les parois de douche vitrées et le carrelage mural après chaque utilisation (en les séchant ou en passant une petite raclette).

Prenez toujours garde aux produits mordants qui peuvent endommager les joints de la porte de douche, les joints du carrelage et les joints de silicone de la baignoire, de la douche et des lavabos. Pour éviter toute infiltration d'eau, vérifiez régulièrement l'état des joints de silicone et, le cas échéant, faites-les réparer par un professionnel.

Détartrez de temps à autre l'aérateur (aussi appelé le mousseur), c'est-à-dire la petite grille sous le robinet qui permet d'ajouter de l'air dans le filet d'eau afin de limiter votre consommation. La plupart du temps, vous pouvez dévisser la partie inférieure du robinet pour enlever ce petit filtre. Il suffit alors de le laisser tremper quelques heures dans du vinaigre.

Enlevez régulièrement les cheveux et les résidus de savon de l'évacuation de la baignoire et/ou de la douche pour éviter qu'elle ne se bouche. Si l'eau s'écoule mal, utilisez alors une ventouse en caoutchouc et éventuellement un produit déboucheur non agressif. Important ! N'enlevez jamais vous-même la petite grille ronde fixée à l'aide d'une vis, sinon les pièces de l'évacuation qui y sont fixées risquent de céder et elles ne seront plus réparables.

### Graisse



Pour votre lave-vaisselle, utilisez les produits recommandés par le fabricant et veillez à ce qu'il y ait toujours suffisamment de sel et d'adoucissant dans la machine. Si vous constatez que le lave-vaisselle ne fonctionne pas de manière optimale, vous pouvez le nettoyer de la manière suivante :

1. Videz le lave-vaisselle, nettoyez tous les filtres et ôtez tous les résidus de nourriture.
2. Lancez un programme normal. Le lave-vaisselle commencera toujours par pomper l'eau encore présente dans l'évacuation. Ouvrez la machine lorsque vous entendez que cette phase est terminée.
3. Versez un demi-litre de vinaigre dans le fond du lave-vaisselle, refermez la porte et laissez le programme se terminer.

Remplacez ou nettoyez régulièrement les filtres de la hotte aspirante. Vous pouvez généralement mettre les filtres métalliques au lave-vaisselle. Vérifiez au préalable les instructions d'entretien du fabricant.

### Poussière



Enlevez de temps en temps la poussière des grilles des ventilateurs dans les toilettes et les salles de bains. Cela permet d'en assurer un fonctionnement optimal. Nettoyez aussi très régulièrement les filtres de votre machine à laver et de votre séchoir pour en ôter la poussière.

### Attention à la sécurité



Les gaz de combustion des chauffe-eau et des appareils de chauffage au gaz dans des pièces mal aérées ou une cheminée qui tire mal peuvent provoquer une intoxication au monoxyde de carbone (intoxication au CO). Ne passez surtout pas outre le contrôle de ces appareils et de la cheminée, et ne fermez aucune grille d'aération dans les pièces qui abritent un appareil au gaz.

Si l'habitation est équipée de détecteurs de fumée optiques, testez-les et remplacez les piles si nécessaire. Nous vous recommandons aussi de placer des extincteurs. Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet dans la partie Infos immobilières de notre site web.

Vérifiez régulièrement si toutes les prises de courant sont bien fixées au mur. Les fils électriques à nu forment un réel danger. Si les prises sont détachées, faites-les fixer par un professionnel.

Lorsque vous partez en vacances, sécurisez votre habitation. Demandez à des voisins ou à des membres de la famille de venir jeter un coup d'œil. Vous pouvez également faire appel à la police pour cela, via le site web [www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be).

## Que devez-vous faire si vous sentez une odeur de gaz ?

Source : site du service public Sécurité Civile (<http://www.securitecivile.be>)

### À ne pas faire

- Ne pas causer une flamme ou une étincelle
- Ne pas appuyer sur la sonnette. Frappez plutôt à la porte.
- Ne pas fumer
- Ne pas actionner les interrupteurs
- Ne pas craquer une allumette ou allumer un briquet
- Ne pas téléphoner, que ce soit avec un GSM ou un poste fixe
- Ne pas rechercher la fuite à l'aide d'une flamme

### À faire

- Ouvrir les portes et les fenêtres
- Éteindre l'appareil ou fermer la vanne principale de la bonbonne de gaz
- Avertir les habitants de la maison et quitter la maison
- Sortir et appeler les pompiers (100) et le gestionnaire du réseau de votre région (Eandis, Infrac, Sibelga, ..., c'est indiqué sur le compteur de gaz)

En cas de panne de courant ou si vous remarquez une surtension du réseau électrique, vous devez contacter le gestionnaire du réseau.

## L'entretien des installations



La plupart des installations du bien que vous louez doivent faire chaque année l'objet d'un contrôle professionnel. Planifiez ces contrôles pour l'année à venir afin de pouvoir en étaler les coûts. N'attendez pas l'hiver pour l'entretien de l'installation de chauffage central, car à cette période, les chauffagistes sont très occupés.

Les installations techniques que vous devez faire contrôler annuellement sont entre autres : l'installation de chauffage central, la cheminée et le feu ouvert, l'adoucisseur d'eau et le système d'alarme. Si vous utilisez un système d'alarme non relié à une centrale d'alarme, vous êtes tenu d'enregistrer le système via le site web [www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be). Vous trouverez plus d'informations à ce sujet dans la partie Infos immobilières de notre site web.

Vérifiez aussi de temps à autre votre compteur d'eau. Si vous remarquez une hausse soudaine de la consommation, essayez d'en détecter la cause et contactez notre agence (si nous gérons le bien) ou le propriétaire. Faites de même pour les compteurs de gaz et d'électricité et vérifiez également les clapets de surpression de l'installation de chauffage central et du chauffe-eau. Si de l'eau s'écoule, mieux vaut fermer la vanne centrale et contacter notre agence.

Si l'habitation est équipée d'une fosse septique, elle doit être vidée à la fin de la période de location.

L'obligation d'entretien annuel s'applique probablement aussi à d'autres appareils. Ces obligations sont énoncées dans votre bail locatif. Veillez toujours à ce que l'entretien soit correctement effectué. À défaut, vous risquez de devoir payer des frais de réparation qui, en cas d'entretien correct, auraient été à la charge du bailleur.

## Si votre chauffage ne fonctionne pas correctement

Si votre chauffage ne fonctionne pas correctement, vous pouvez effectuer quelques contrôles simples avant de nous contacter. Nous pourrions ainsi fournir au spécialiste que nous appellerons si nécessaire pour vous toutes les informations utiles, et votre chauffage sera réparé plus rapidement.

### Le thermostat

Le thermostat est-il correctement réglé ? Réglez une température plus élevée et vérifiez si la chaudière se déclenche. Il est possible que les piles du thermostat soient plates ou que l'heure du thermostat soit dérégulée. Si vous avez le mode d'emploi de votre thermostat, vous pouvez éventuellement modifier les paramètres. Remplacez les piles pour vous assurer que le problème ne vient pas de là, et utilisez exclusivement des piles alcalines. N'hésitez pas à nous contacter si vous remarquez que le thermostat ne fonctionne pas correctement.

### Les radiateurs

Les vannes des radiateurs sont-elles ouvertes (ouvrir = dans le sens contraire des aiguilles d'une montre, fermer = dans le sens des aiguilles d'une montre) ? Laissez les vannes thermostatiques de vos radiateurs ouvertes en été, afin qu'elles ne se bloquent pas.



## La chaudière

### Pour les chaudières à gaz

- L'arrivée de gaz est-elle ouverte ?
- Chaudières avec veilleuse, sans allumage électronique : la veilleuse est-elle toujours allumée ? Sinon, vous pouvez essayer de la rallumer en consultant le mode d'emploi. Vous pouvez également nous appeler pour discuter de la meilleure approche.
- Chaudières à allumage électronique : si le thermostat active la chaudière et si l'allumage électronique est audible, mais que la chaudière ne déclenche pas, appelez-nous pour discuter la meilleure approche.
- Si vous détectez une odeur de gaz, suivez les indications de la page 15!

### Pour les chaudières électriques

- Chaudières électriques : voyez si l'alimentation électrique de la chaudière n'est pas défectueuse (panne d'électricité, problème au niveau de la prise ou de la fiche).
- Sur la chaudière, vérifiez qu'aucun voyant indiquant une panne ne soit allumé ou qu'il n'y ait pas de message d'erreur sur l'écran. Si vous avez un mode d'emploi, vous pouvez peut-être essayer de redémarrer la chaudière. Sinon, appelez-nous pour évoquer la meilleure approche.

### Pour les chaudières au mazout

- Y a-t-il encore suffisamment de mazout dans la citerne ? Sur le site <http://optitank.be/calculer-le-contenu-de-votre-réservoir>, vous trouverez un module vous permettant de calculer la contenance de votre citerne. Si votre citerne est vide, contactez un fournisseur de mazout pour convenir d'une livraison. Bon à savoir : la plupart des fournisseurs appliquent un tarif plus avantageux à partir de 2000 litres.



Il y a souvent un bouton d'allumage sur le brûleur, qu'il faut maintenir enfoncé quelques secondes. Une fois relâché, le brûleur s'enclenche. Si ce n'est pas le cas, appelez-nous pour discuter de la meilleure approche.

## Pression de l'eau

La pression de l'eau doit être comprise entre 1 et 2 bars. Vous pouvez généralement contrôler la pression sur le manomètre ou la chaudière. Si la pression est trop basse et si vous disposez du mode d'emploi, vous pouvez peut-être faire en sorte qu'elle remonte. Sinon, appelez-nous pour discuter de la meilleure approche.

Il est également possible que l'installation doive être purgée, et qu'un appoint d'eau soit nécessaire. Dans ce cas, vous entendrez des gargouillis dans les radiateurs. Le plus souvent, seule une partie du radiateur chauffe alors correctement. Après la purge, il faut ramener la pression de l'installation à 1-2 bars. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de l'aide.

## Eviter les moisissures dues à la condensation

Vous avez loué une maison qui, lors de votre arrivée, était propre et sans humidité, et aujourd'hui vous remarquez, à certains endroits, l'apparition de moisissures noires. Quelques gestes simples suffisent généralement pour résoudre le problème. Apprenez-en davantage ci-dessous.

La condensation est l'une des principales causes de l'apparition soudaine de moisissures. Elle apparaît lorsque l'humidité de l'air est trop importante dans la maison. Une famille moyenne produit 10 à 15 litres d'eau par jour : cuisine, douche, séchage du linge, air expiré... Autant de sources d'humidité dans l'air.

Lorsque de l'air chaud et humide entre en contact avec une surface froide, comme une vitre, des carrelages ou un mur, l'air se refroidit vite. L'humidité présente dans l'air se condense et forme des gouttelettes sur la surface froide. Si les murs sont régulièrement humides en raison de la condensation, une moisissure noire apparaît au fil du temps. Cela peut aller de pair avec une odeur désagréable, des problèmes avec les finitions des murs, les menuiseries et même les matériaux isolants. Il est donc important de maintenir l'humidité de l'air à niveau et d'intervenir rapidement en cas de problème.

Plus bas, vous trouvez les 6 principaux conseils pour éviter les moisissures dues à la condensation

### 6 conseils pour éviter la condensation



1. Lorsque vous cuisinez, utilisez toujours la hotte. Et laissez-la fonctionner encore un moment, afin d'éliminer toute l'humidité.



2. Dans la salle de bains, utilisez un ventilateur ou ouvrez la fenêtre après une douche ou un bain, jusqu'à ce que toute la condensation ait disparu. Après un bain ou une douche, si vous laissez l'air chaud et humide de la salle de bains s'échapper vers une chambre froide ou le hall, le risque de condensation est élevé : l'air chaud se collera aux surfaces froides et formera des gouttelettes qui, à terme, peuvent causer des moisissures. Ventilez donc la salle de bains, et laissez la porte donnant sur les chambres ou d'autres pièces fraîches fermée.



3. Séchez votre linge autant que possible à l'extérieur. Si vous séchez votre linge à l'intérieur, faites-le dans une pièce bien ventilée : l'eau du linge (cela peut atteindre 2 litres) doit pouvoir s'échapper quelque part.



4. Veillez à ce que la différence de température entre les pièces de vie et les chambres ne soit pas trop élevée. Si votre chambre est très froide, l'air humide de la maison s'y condensera. Ouvrez les fenêtres des chambres au moins un quart d'heure tous les matins et chauffez ensuite suffisamment les pièces.



5. Ne mettez pas les meubles (armoires, fauteuils, etc.) tout contre les murs extérieurs froids. Laissez une dizaine de centimètres d'espace libre, afin que l'air puisse circuler derrière les meubles.



6. Chauffez toutes les pièces de la maison, de sorte que les murs soient suffisamment chauds pour éviter les surfaces de condensation.

Bien ventiler vous permet d'éviter la condensation, mais aussi d'avoir un air plus sain dans la maison. La quantité de CO<sub>2</sub> diminue pendant que vous aérez, et toutes sortes de substances moins saines issues de divers matériaux trouvent leur voie vers l'extérieur. Vous avez donc tout intérêt à bien aérer.

### **Comment éliminer les moisissures?**

Le mieux est d'utiliser un produit spécifique. Lisez bien le mode d'emploi, respectez les consignes de sécurité et rangez le produit hors de portée des enfants.

### **Si le problème persiste**

Vous avez pris toutes les mesures ci-dessus et le problème persiste ? Contactez-nous via [support@ifacservice.be](mailto:support@ifacservice.be) ou au 02 767 14 14, afin que nous passions chez vous pour évaluer ensemble le problème.

©Ifac Service sprl 2019

Cette brochure contient une série de directives et ne doit en aucun cas être considérée comme un document juridique. En cas de doute, la législation locative et les dispositions du bail prévaudront. Ce document est proposé à titre informatif et n'implique aucun engagement de la part d'Ifac Service.