



En tant que locataire, vous êtes tenu de prendre soin de l'habitation que vous louez « en bon père de famille », c'est-à-dire « en tant que personne prévoyante et raisonnable » (Code civil, Article 1728). Voici quelques axes de vigilance importants qui vous aideront à entretenir de manière optimale le bien loué et à éviter tout problème technique.

À bel été, hiver chaud

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.

Ne vous laissez pas surprendre par la pluie



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.

Lutte contre le calcaire, la graisse et la poussière

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 mousser), 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.

Contrôles annuels



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. 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 suppression de l'installation de chauffage central et du chauffe-eau. Si de l'eau s'écoule, mieux vaut fermer la vanne centrale et contacter le propriétaire ou notre agence (si le bien est géré par Ifac Service).

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

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.

Dans la Région de Bruxelles-Capitale et en Wallonie, l'utilisation de détecteurs de fumée optiques est obligatoire dans les biens loués. Il ne fait nul doute que ces détecteurs de fumée sauvent des vies. Nous vous recommandons par conséquent de placer des **détecteurs de fumée optiques et 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.

Attention à la condensation



La combinaison de surfaces froides (ex. un mur extérieur), d'une forte humidité atmosphérique (ex. après la douche) et du manque de ventilation (ex. habitation pas suffisamment aérée et très isolée) peut faire naître des tâches de moisissure noires sur les murs, les plafonds et le mobilier.

Vous pouvez éviter **la condensation** en aérant régulièrement les chambres et les salles de bains (ouvrir les fenêtres pendant au moins 20 minutes), en chauffant suffisamment toutes les pièces afin que les murs et les plafonds ne soient pas trop froids, en laissant tourner la ventilation des salles de bains encore un quart d'heure après une douche ou un bain, ou en ouvrant la fenêtre pendant au moins un quart d'heure et en fermant les portes donnant sur les autres pièces afin d'éviter que l'humidité ne se répande dans toute la maison, en utilisant toujours la hotte (équipée d'un filtre bien nettoyé) lorsque vous cuisinez.

Mieux vaut aussi sécher le plus rapidement possible **les gouttes de condensation** sur les fenêtres et les murs.

Si de la moisissure due à la condensation se forme malgré tout, mieux vaut l'enlever immédiatement avec un produit approprié, comme les produits anti-moisissures de la marque HG.

Si un problème se présente malgré tout...



Il est toujours possible qu'un problème technique survienne malgré vos bons soins. Si Ifac Service se charge de la gestion du bien que vous louez, mieux vaut contacter immédiatement notre service Gestion lorsque vous constatez un problème technique (tél. 02 767 14 14 ou info@ifacservice.be). Si Ifac Service ne gère pas votre maison ou appartement, contactez le propriétaire.