

# # Les clés d'une bonne location

#Infos utiles

#Bien entretenir son logement

#Conseils et astuces



**EKIDOM**.fr

#L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE GRAND POITIERS

# Entretenir votre logement c'est aussi votre affaire!

**Ainsi, lorsqu'un problème survient dans votre logement assurez-vous d'abord s'il s'agit d'un problème d'entretien à votre charge.**

Nous avons réalisé ce guide pour vous aider à distinguer, d'un coup d'œil, les équipements qu'il vous appartient d'entretenir dans votre logement et ceux dont l'entretien est à la charge du propriétaire Ekidom.

Vous trouverez dans ce document de précieux conseils pour maintenir votre logement en bon état, ainsi que des informations pratiques et utiles pendant la durée de votre location.

Vous avez tout à gagner à entretenir régulièrement votre logement. Vous réaliserez ainsi des économies significatives, renforcerez votre sécurité et améliorerez votre confort.

## **#Quand intervient votre Direction Territoriale de proximité ?**

Lorsque vous rencontrez un problème dans votre logement qui nécessite une intervention qui ne fait pas partie de l'entretien courant du logement à votre charge, votre Direction Territoriale est à votre écoute et vous fixera un rendez-vous pour évaluer les éventuels travaux à réaliser et vous proposera une date d'intervention.

## **#Quand intervient le technicien d'astreinte ?**

Si un problème grave survient le week-end, les jours fériés ou en dehors des heures de bureau, tel qu'un dégât des eaux qui doit être traité en urgence, un numéro d'astreinte est à votre disposition pour une intervention immédiate. Soit le :

**05 49 44 69 17**





# INFOS UTILES

## #Je suis locataire

- Je viens de signer mon contrat de location qui détermine mes droits et mes obligations, ainsi que ceux d'EKIDOM.
- Mon état des lieux a été effectué. Il permettra, à mon départ, de déterminer les éventuelles réparations locatives à ma charge.
- Mon état des lieux a été effectué, j'ai un mois pour signaler tout dysfonctionnement sur les équipements tels que les prises électriques, des évacuations...
- Je fournis une attestation d'assurance à la signature du bail ainsi qu'à chaque renouvellement.
- Mon dépôt de garantie (égal à un mois de loyer sans les charges) restera inchangé pendant la durée de ma location.
- Un Règlement Intérieur d'Habitation s'applique à chacun, je dois le respecter pour assurer le Bien Vivre Ensemble.

## #Mon loyer et mes charges

- Je dois régler mon loyer à réception de l'avis d'échéance et au plus tard le dernier jour du mois.

### ➤ Je peux payer :



#### Par prélèvement.

Pour mettre en place le prélèvement, rendez-vous dans votre Direction Territoriale.



#### Par TIP ou par TIP-chèque

(à l'ordre d'EKIDOM) à adresser par voie postale à votre Direction Territoriale.



#### Par carte bancaire

via internet depuis votre espace locataire sur [www.ekidom.fr](http://www.ekidom.fr) ou dans votre Direction Territoriale.



**En espèces, UNIQUEMENT** par Efficash ou mandat-compte, rendez-vous dans n'importe quel bureau de poste avec votre avis d'échéance complet (pas de frais).

- Je verse tous les mois une provision pour mes charges (acompte de charges). Tous les ans, une régularisation est effectuée lors du premier semestre. Je reçois un décompte des charges faisant apparaître la différence entre mes provisions et les dépenses réelles. Si les charges sont plus importantes que mes provisions, je paie la différence, dans le cas contraire cette somme est déduite de l'échéance suivante.
- J'ai une difficulté financière passagère, je contacte sans attendre ma Direction Territoriale afin d'établir un plan d'apurement.
- Tous les ans au 1<sup>er</sup> janvier, mon loyer est révisé.

## #Ma situation familiale et professionnelle change

- Je dois signaler tous les changements (mariage, PACS, naissance, séparation, départ d'un colocataire, décès, emploi...) à ma Direction Territoriale et à la CAF ou à la MSA car cela peut avoir une incidence sur mon contrat de location et sur mes droits à l'APL.

## #Je souhaite changer de logement au sein d'EKIDOM

- Je dépose une demande d'échange auprès de ma Direction Territoriale. Je dois être à jour de mes loyers et mon logement doit être bien entretenu. EKIDOM viendra constater l'état de mon logement.

## #Je veux quitter mon logement

- Je dois prévenir ma Direction Territoriale par lettre recommandée avec accusé de réception. Le préavis réglementaire est de 3 mois. Certaines situations exceptionnelles permettent une réduction de ce préavis sur présentation de justificatifs.
- Ma Direction Territoriale m'informerait des conditions.
- Avant mon départ, ma Direction Territoriale me fixera un rendez-vous de visite conseil à laquelle je dois être présent. Le chargé de secteur me conseillera sur les travaux éventuels et le nettoyage que je dois effectuer pour éviter une facturation lors de mon état des lieux de sortie.
- À mon départ, mon état des lieux de sortie sera effectué en ma présence. Mon logement et mes annexes (garage, cellier, jardin, balcon...) devront être vides, propres et en bon état. Cet état des lieux sera comparé à mon état des lieux d'entrée, ce qui déterminera les éventuelles réparations locatives qui me seront facturées.
- Une semaine avant mon départ, je dois faire une demande de résiliation de mes abonnements (électricité, gaz, eau, téléphone...) et informer de mon changement d'adresse (EKIDOM, POSTE, CAF...).
- Mon dépôt de garantie m'est restitué dans un délai de 2 mois après la clôture de mon bail, déduction faite des sommes restantes dues (loyers, charges, travaux éventuels).



Le locataire entretient les équipements mis à disposition dans son logement. Dans le cas d'un mauvais usage ou d'une dégradation, l'intervention et le remplacement seront facturés au locataire. En cas de doute, n'hésitez pas à demander conseil à votre Direction Territoriale EKIDOM.



## BIEN ENTREtenir SON LOGEMENT

### LES POINTS QUE JE CONTRÔLE MOI-MÊME

Je les répare moi-même.

1. Graissage, réglage des articulations de volets roulants ou stores ou velux (hors caisson).
2. Entretien ou remplacement des interrupteurs, des prises de courant, prise téléphonique et prises TV.
3. Réparation ou remplacement des poignées de porte.
4. Entretien de la porte (arrêt, balai, barre de seuil) et remplacement en cas de détérioration.
5. Entretien, réparation, remplacement et graissage des serrures. Remplacement des clés et des piles de télécommande.
6. Nettoyage des grilles d'entrée d'air sur les fenêtres.
7. Entretien ou remplacement du coupe-circuit et fusibles.
8. Graissage et fixation des gonds, paumelles et charnières.
9. Remplacement de l'interphone, de la sonnette en cas de détérioration.
10. Entretien de la fixation de la butée de porte.
11. Entretien et fixation des plinthes.
12. Changement des piles de la télécommande accès parking, du thermostat et l'alarme incendie et du détecteur de fumée.



Les principaux équipements sous contrat d'entretien concernent :

- La VMC
- La robinetterie
- Le chauffage (Radiateurs, robinets thermostatiques, thermostat, chauffe-eau, chaudière).

En cas de dysfonctionnement contactez directement l'entreprise sous contrat.

## ENT

- 13.** Entretien ou remplacement de la serrure de la boîte aux lettres.
- 14.** Débouchage des trous d'évacuation d'eau de condensation sur fenêtres et portes-fenêtres.
- 15.** Réfection des joints d'étanchéité intérieurs et des mastics.
- 16.** Réparation du système de fermeture des fenêtres.
- 17.** Remplacement des vitres cassées.
- 18.** Nettoyage des grilles d'aération, des bouches VMC.
- 19.** Entretien des sols.
- 20.** Entretien des peintures et tapisseries.
- 21.** Réparation ou remplacement des fermetures des placards et meubles sous évier.
- 22.** Rebouchage des trous de fixation dans les murs.
- 23.** Nettoyage des placards (étagères et portes).
- 24.** Détartrage des brise-jet et mousseurs.
- 25.** Remplacement du flexible de gaz dans les logements non pré-équipés par EKIDOM (remplacement en cas de détérioration).
- 26.** Nettoyage et remplacement des points lumineux (applique, douille, ampoule).
- 27.** Entretien de la faïence.
- 28.** Entretien, débouchage évier et évacuation de la machine à laver.
- 29.** Nettoyage et remplacement des faïences (ne pas les percer).
- 30.** Nettoyage des dépôts de calcaire sur les appareils sanitaires.

## #Dans la salle de bain et wc



31. Entretien et remplacement de l'applique sanitaire, du miroir.
32. Débouchage de l'évacuation des WC.
33. Entretien et remplacement du flexible, de la pomme de douche et du support.
34. Entretien et détartrage des mousseurs des robinets.
35. Entretien et remplacement de l'abattant des WC.
36. Nettoyage et démaillage du balcon et de la terrasse, débouchage de l'évacuation.
37. Entretien et réparation de la porte du garage (poignée, chaînette, ressort).
38. Graissage des gonds, et charnières.
39. Nettoyage et démaillage des chéneaux et gouttières (Il est recommandé de faire appel à une entreprise spécialisée pour des raisons de sécurité).

## #À l'extérieur de mon logement...



40. Entretien de la porte entrée, du pavillon et du portail.
41. Entretien et remplacement de la boîte à lettres (serrure et porte).
42. Entretien pelouse.
43. Entretien et élagage des haies, arbustes et arbres.
44. Nettoyage des barres de seuil et trous d'évacuation.
45. Entretien du velux et du rideau occultant.



# CONSEILS ET ASTUCES POUR ENTREtenir MON LOGEMENT

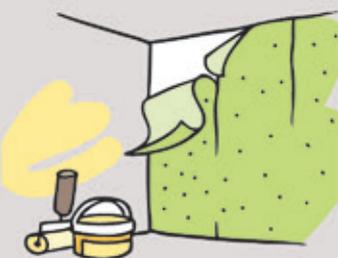
## # Réparation et entretien des parties intérieures

### > Modifications et transformations

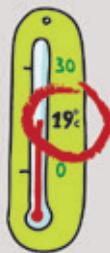
Attention: toute modification importante, transformation du logement ou travaux affectant la nature des matériaux doit préalablement donner lieu à une demande d'autorisation écrite adressée à EKIDOM: changement des sols, démolition de cloisons, modifications d'appareils sanitaires. Faute d'autorisation, EKIDOM serait alors en droit de vous demander une remise en état de votre logement à vos frais. En cas de doute, n'hésitez pas à prendre contact avec votre Direction Territoriale.



> Prenez toujours la précaution de retirer le papier peint existant avant de peindre les murs et évitez de tapisser les pièces d'eau.



> La température conseillée dans les pièces à vivre est de 19°C en moyenne. Une fois le thermostat réglé sur la température désirée, il tiendra compte de divers apports extérieurs: rayons du soleil, appareils ménagers ...



> Pour fixer un objet au mur, utilisez des crochets ou chevilles appropriés aux matériaux des cloisons. Attention aux cloisons légères de type « plaques de plâtre » qui nécessitent des fixations renforcées.

Rappelez-vous que des trous trop nombreux et non rebouchés vous seront facturés lors de votre départ



## # Sécurité, gaz- électricité

> Vérifiez régulièrement la date de validité de votre flexible de gaz afin qu'il soit toujours bien étanche et qu'il ne provoque pas de fuite.



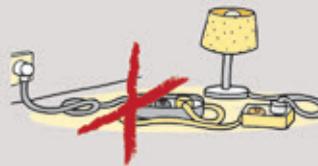
> Pour votre sécurité n'utilisez pas de poêle à pétrole, risques d'incendie, et apport d'humidité important générant des moisissures.



> Pour votre sécurité ne modifiez pas l'installation électrique de votre logement, risques d'incendie et de refus de prise en charge par votre assurance en cas de sinistre.



> Attention à l'utilisation excessive de rallonges et aux multiprises surchargées qui risquent de chauffer et de provoquer un incendie.



## # La ventilation

> Attention! **Ne bouchez pas les grilles de ventilation** et nettoyez-les régulièrement. Elles permettent de renouveler l'air dans toutes les pièces de votre logement et évitent la formation de moisissures.



## # Les déchets

> Utilisez les moyens mis à disposition pour évacuer tout type de déchets courants, en veillant à respecter les consignes de tri et la destination des poubelles.



> Utilisez les moyens mis à disposition par les collectivités locales pour la gestion des encombrants ou déposez-les à la déchetterie.



**DIRECTION TERRITORIALE  
COURONNERIES ET  
SAINT-ELOI**

7 rue Henri Dunant  
86000 POITIERS  
Tél: 05 49 60 37 00  
dtcouronneries@ekidom.fr

**DIRECTION TERRITORIALE  
TROIS CITÉS**

(Trois Cités - Bel Air -  
Poitiers Centre-ville - Poitiers Sud)  
2 place de France  
86000 POITIERS  
Tél: 05 49 37 67 90  
dt3cites@ekidom.fr

**DIRECTION TERRITORIALE  
BEAULIEU ET  
COMMUNES EXTÉRIEURES**

31 place des Templiers  
86000 POITIERS  
Tél: 05 49 01 41 75  
dtbeaulieu@ekidom.fr

