3F

Groupe ActionLogement

Bailleur / Locataire

Qui fait quoi ?

Guide de l'entretien et des réparations de votre logement

Sources juridiques relatives aux réparations locatives :
- Décret n°87-712 du 26 août 1987
- Loi 89-462 du 6 juillet 1989, art 7

3F - Groupe Action Logement - 2018 - Ref : «I07408» V2

Locataire

Contrat d'entretien

Bailleur

Pour vos travaux

Ce guide en trois couleurs vous aidera à identifier rapidement à qui incombent les réparations :
En bleu, les réparations sont à la charge du **locataire**
En vert, les réparations relèvent d'un **contrat d'entretien**
En orange, les réparations sont à la charge du **bailleur**

Nos conseils

- *Vous trouverez tout au long de ce guide des conseils pour l'entretien et les réparations ainsi qu'un rappel de certaines obligations liées au règlement intérieur de votre résidence*

Locataire	Assure les petites réparations et l'entretien courant de son logement afin de le conserver en bon état

Les réparations pour cause de dégradation volontaire, défaut d'entretien, négligence ou non remise en état du logement avant départ restent à l'entière charge du locataire

Contrat d'entretien	Pour accompagner les locataires dans leurs obligations , 3F a souscrit à des contrats avec des entreprises qualifiées pour l'entretien et la réparation de certains équipements. Une partie de ces contrats est prise en charge par le locataire dans les charges locatives

Rapprochez-vous de votre gardien pour savoir si votre résidence bénéficie de contrats d'entretien.

Bailleur	Se charge des grosses réparations et du gros entretien

Transformation de logement

Pour garantir votre sécurité vous devez impérativement faire **une demande d'autorisation écrite à 3F** pour toute modification ou transformation de votre logement (changement des sols, changement complet des faïences, démolition ou construction de cloisons, suppression des équipements d'origine, ...). Adressez votre courrier à votre agence 3F en indiquant votre référence Locataire qui se trouve sur votre avis d'échéance.

Pour les immeubles construits avant les années 2000 : des précautions particulières à prendre pourront vous être données par 3F.

Précautions à prendre avant d'effectuer vos travaux (petites réparations et entretien courant) :

- *Protégez vos meubles*
- *Humidifiez vos matériaux (attention aux éléments électriques)*
- *Si vous devez scier, percer ou poncer : Préférez les outils manuels ou les machines à vitesse lente*
- *Portez des lunettes de protection et un masque FFP3*

Et lorsque vous avez terminé...

- *Placez vos déchets dans des sacs étanches et apportez les en déchetterie : ne les déposez pas dans les poubelles de votre immeuble*
- *Nettoyez soigneusement vos outils avant de les ranger*
- *Passez un chiffon humide sur toute la zone pour ramasser les poussières sans les faire voler*

Locataire

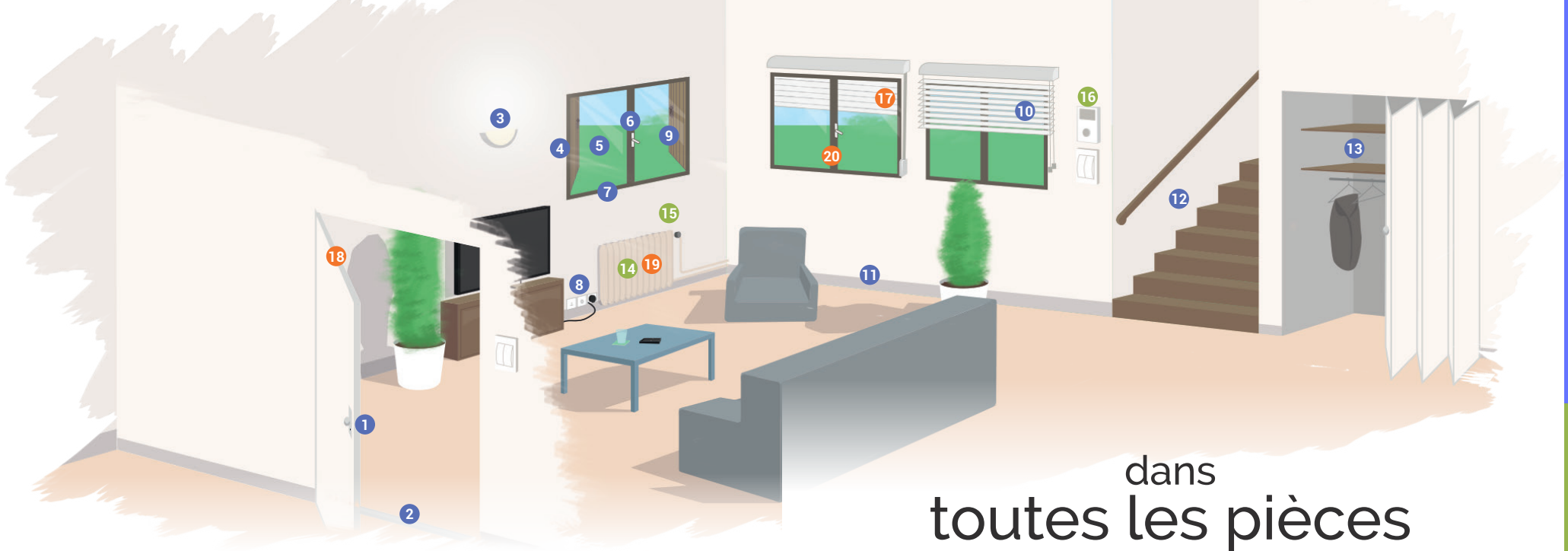
Contrat d'entretien

Bailleur

Locataire*

Contrat d'entretien

Bailleur



dans toutes les pièces

1. Entretien et réparation des poignées et serrures de portes
2. Remplacement des barres de seuil
3. Remplacement des ampoules, appliques, douilles et tubes lumineux
4. Graissage des gonds et paumelles de portes, fenêtres
5. Remplacement des vitres cassées et mastic pour fenêtres
6. Réparation des poignées et crémones de fenêtres
7. Remise en jeu des portes et fenêtres (Réfection des mastics, Graissage des gonds, paumelles et charnières, menues réparations, des boutons et poignées de portes, des gonds, des crémones et espagnolettes, remplacement des boulons, clavettes, targettes)
8. Remplacement des prises électriques, téléphoniques, TV, des interrupteurs et des gaines et baguettes de protection de fils électriques
9. Entretien et réparation du crochet de fermeture à volet
10. Entretien et réparation des stores et volets roulants (graissage, remplacement des cordes et manivelles, sangles, poulies, lames)
11. Entretien des murs, plafonds, sols et plinthes
12. Entretien des escaliers et de la rampe d'escalier
13. Entretien et réparation des portes, étagères, penderie de placards et du système de fermeture (rail, roulettes...)

14. Purge des radiateurs
15. Robinets de radiateur
16. Thermostat d'ambiance
17. Volet roulant et store
18. Remplacement des portes (bâti et encadrement)
19. Radiateurs et convecteurs
20. Remplacement des fenêtres (encadrement)

Nos conseils

- *Nettoyez régulièrement les peintures de votre logement*
- *Ne lavez pas vos sols à grande eau et utilisez des produits adaptés à leur nature*
- *Décollez le papier-peint existant avant d'en changer*
- *Ne chargez pas les prises multiples*
- *Veillez à ouvrir les fenêtres au moins une fois par jour*
- *N'obstruez pas les bouches d'aération et veillez à les nettoyer régulièrement*
- *Ne purgez pas vos radiateurs vous-même*
- *Ne démontez jamais vos radiateurs ou convecteurs, ne posez pas de linge ou tablette dessus et veillez à les dépoussiérer régulièrement*
- *Proscrivez l'utilisation de moyens de chauffage non adaptés à l'intérieur d'un logement (barbecue, brasero, ...)*
- *Respectez scrupuleusement les consignes d'utilisation des appareils à combustion (gazinière, chaudières individuelles, ...) prescrites par le fabricant*

Attention !

- *Le crépi, les dalles de lièges ou de polystyrène sont interdits car dangereux en cas d'incendie*
- *Ne percez surtout pas les coffres à volet roulant et les encadrements de fenêtres*
- *3F ne prend pas en charge le remplacement des portes et fenêtres en cas de dégradation*

** Vous avez un contrat confort ou coup de pouce sénior ?*
Consultez votre contrat pour vérifier si la réparation est prise en charge

Locataire*

Contrat d'entretien

Bailleur

Locataire*

Contrat d'entretien

Bailleur

L'entrée

1. Remplacement des clés et badges perdus ou cassés
2. Entretien et remplacement de la sonnette
3. Entretien du DAAF et remplacement de la pile
4. Graissage des gonds et paumelles
5. Remise en jeu de la porte palière
6. Entretien et remplacement des serrures, canons, verrous et entrebâilleur
7. Entretien et réparation de la poignée
8. Entretien de la porte du tableau électrique
9. Remplacement des fusibles et du coupe-circuit

10. Entretien et réparation de l'interphone

11. Remplacement de la porte palière
12. Remplacement du DAAF défectueux
13. Remplacement du tableau électrique

Nos conseils

- *Graissez régulièrement les gonds, paumelles, serrure et verrous avec un produit adéquat*
- *Testez régulièrement votre DAAF pour vous assurer de son bon fonctionnement et pensez à le dépoussiérer régulièrement*

Attention !

- *Faites appel à un professionnel pour changer le coupe-circuit*
- *Ne percez pas votre porte palière*
- *Ne modifiez pas votre installation électrique*
- *Coupez le courant avant la moindre intervention électrique*
- *3F ne prend pas en charge le remplacement de la porte en cas de dégradation ou d'effraction*

** Vous avez un contrat confort ou coup de pouce sénior ?*
Consultez votre contrat pour vérifier si la réparation est prise en charge

Locataire*

Contrat d'entretien

Bailleur

Locataire*

Contrat d'entretien

Bailleur

La cuisine

1. Entretien de l'évier
2. Remplacement du flexible de gaz
3. Débouchage du siphon
4. Débouchage des tuyaux d'évacuation d'eau jusqu'à la colonne
5. Entretien et réparation du meuble sous évier (remplacement tablettes, tasseaux des placards, réparation du dispositif d'ouverture)
6. Entretien et réparation des faïences cassées
7. Entretien de la grille d'évacuation d'air (VMC)
8. Entretien et remplacement de la porte de la gaine technique

9. Remplacements des joints
10. Robinetterie (évier, arrivée d'eau, machines, arrivée gaz)
11. Chauffe eau ou chaudière à gaz
12. Entretien, remplacement des joints et colliers du siphon

13. Entretien de la colonne d'évacuation d'air (VMC)
14. Canalisation d'eau et de gaz
15. Colonne d'eau usée

Nos conseils

- *Pensez à vérifier la date de validité du flexible à gaz et à le remplacer à date d'expiration*
- *Nettoyez régulièrement votre siphon*
- *Gardez des joints en bon état afin d'éviter les infiltrations d'eau*
- *Vérifiez régulièrement qu'il n'y a pas de fuite au niveau de vos canalisations et dans la gaine technique. Une petite fuite peut augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts dans votre logement et ceux de vos voisins*
- *Pensez à fermer/ouvrir régulièrement les robinets d'arrivée d'eau pour éviter qu'ils ne se retrouvent coincés*
- *Si vous vous absentez plusieurs jours veillez à fermer les robinets d'arrivée d'eau*

Attention !

- *La VMC permet un renouvellement d'air automatique qui évite l'apparition de moisissures : veillez à ne jamais l'arrêter ou l'obstruer et pensez à nettoyer régulièrement les grilles*
- *L'utilisation de bouteilles de gaz est strictement interdit*

** Vous avez un contrat confort ou coup de pouce sénior ?*
Consultez votre contrat pour vérifier si la réparation est prise en charge

Locataire*

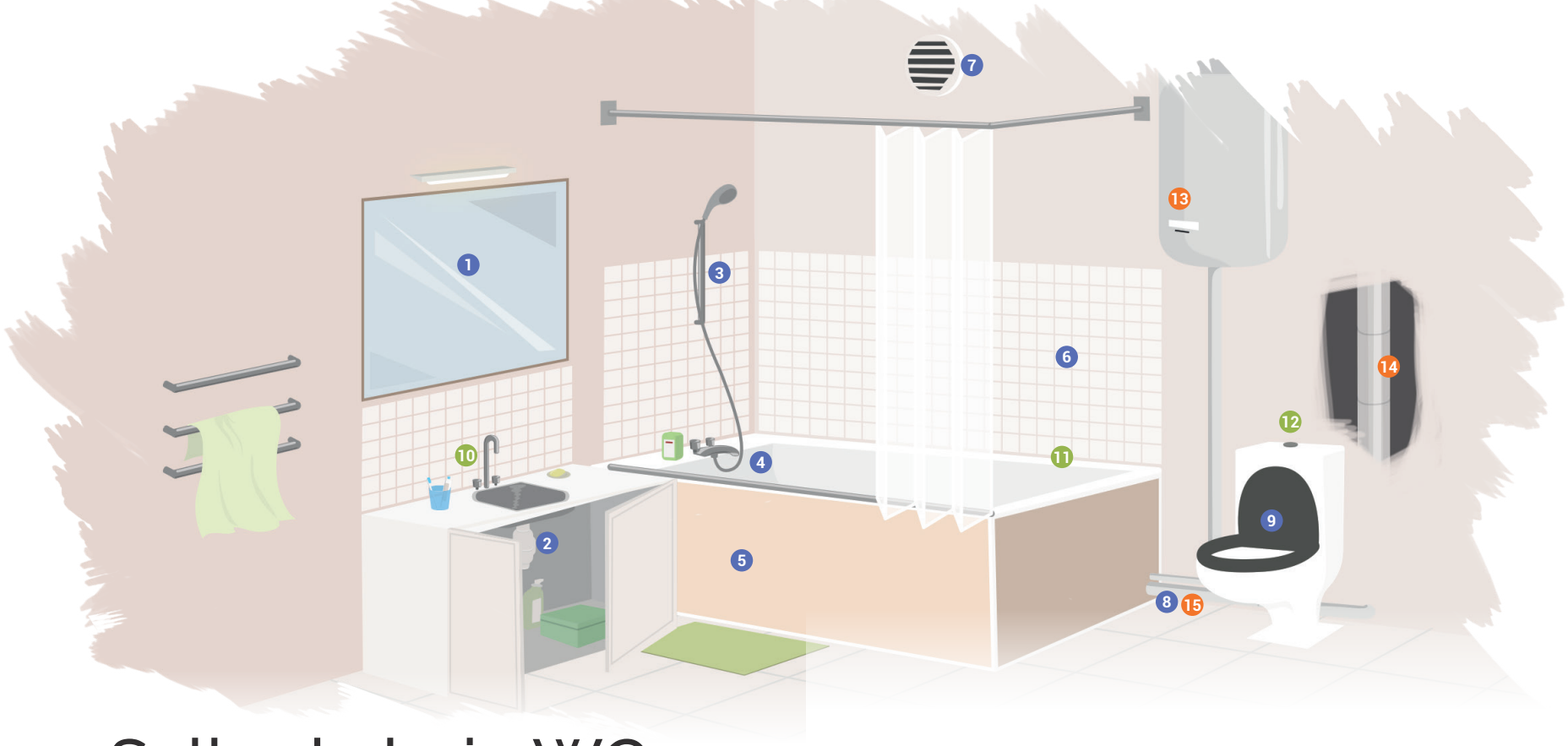
Contrat d'entretien

Bailleur

Locataire*

Contrat d'entretien

Bailleur



Salle de bain WC

1. Entretien et remplacement des meubles sous lavabo, miroir et applique
2. Entretien, débouchage, remplacement des joints et colliers du siphon
3. Remplacement des mousseurs, pommeaux, barres et flexibles de douche
4. Entretien des sanitaires (lavabo, baignoire, douche, WC)
5. Entretien et remplacement du tablier de baignoire
6. Entretien et remplacement des faïences cassées
7. Entretien de la grille d'évacuation d'air (VMC)
8. Débouchage des évacuations (lavabo, douche, baignoire, WC)
9. Remplacement de l'abattant des WC

10. Robinetterie (lavabo, douche, baignoire, WC)
11. Remplacement des joints d'étanchéité en silicone
12. Système de chasse d'eau

13. Ballon d'eau chaude
14. Colonne d'eau usée
15. Canalisation d'eau

Nos conseils

- *Détartrez régulièrement vos équipements (sanitaires, robinetterie) et entretenez-les avec des produits adaptés et non abrasifs*
- *Après une absence prolongée faites couler l'eau chaude quelques minutes avant de prendre une douche*
- *Veillez à ne pas percer les faïences*
- *Nettoyez régulièrement vos siphons*
- *Gardez des joints en bon état afin d'éviter les infiltrations d'eau*

Attention !

- *Veillez à ne pas trop humidifier le tablier de baignoire au risque d'abîmer le bois*
- *Ne jetez pas d'objets dans les sanitaires (lingette, serviettes, graisse) au risque de boucher les canalisations de votre immeuble*
- *La VMC permet un renouvellement d'air automatique qui évite l'apparition de moisissures : veillez à ne jamais l'arrêter ou l'obstruer et pensez à nettoyer régulièrement les grilles*

** Vous avez un contrat confort ou coup de pouce sénior ?*
Consultez votre contrat pour vérifier si la réparation est prise en charge

Locataire*

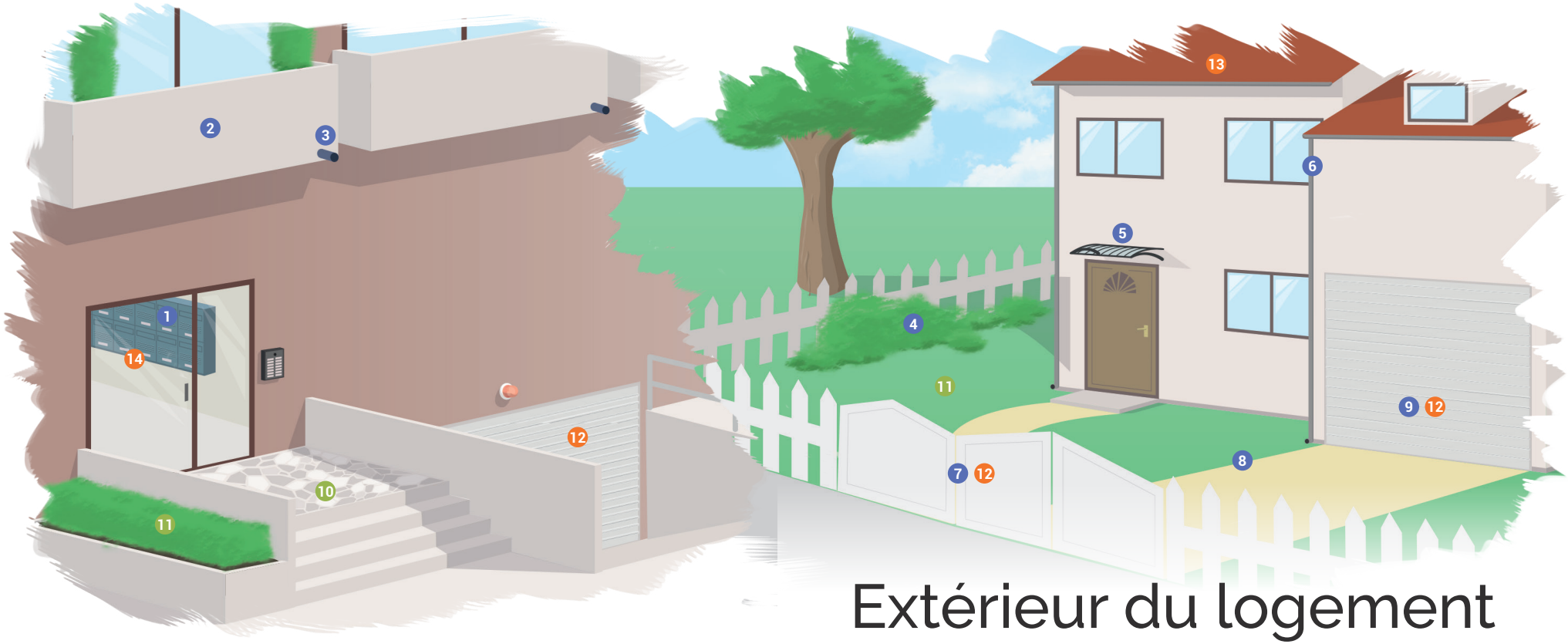
Contrat d'entretien

Bailleur

Locataire*

Contrat d'entretien

Bailleur



Extérieur du logement

1. Entretien de la serrure et remplacement de la clé de la boîte aux lettres
2. Nettoyage et démoussage des balcons et terrasses
3. Débouchage de l'évacuation du balcon

Spécificités maisons individuelles :

4. Taille, élagage, effeuillage des arbres et arbustes
5. Entretien des marquises
6. Nettoyage et débouchage des chéneaux et gouttières
7. Entretien des portails, barrières, clôtures, réparation des poignées, serrures et verrous
8. Entretien des allées et pelouses
9. Entretien et réparation des poignées, serrures, verrous et système de fermeture de porte de garage

10. Entretien des parties communes (interphone, porte d'entrée d'immeuble, porte de garage collectif)
11. Entretien des espaces extérieurs collectifs (espaces verts, voiries)

12. Remplacement des portes de garage, portail…
13. Toiture
14. Remplacement de la porte de la boîte aux lettres

Nos conseils

- *Veillez à ce que votre nom soit toujours lisible sur votre boîte aux lettres*
- *Ne lavez pas vos balcons et terrasses à grande eau pour éviter les ruissellements sur les façades et logements du dessous*
- *Ne mettez pas d'huile dans les serrures, utilisez un dégrippant adéquat (graphite)*

Attention !

- *Il est strictement interdit d'entreposer des objets dans les parties communes (halls, couloirs, paliers…)*
- *Veillez à bien déposer vos sacs d'ordures ménagères dans les conteneurs ou locaux réservés à cet effet*
- *Maintenez vos jardinières à l'intérieur de votre balcon pour éviter tout risque de chute*
- *Pour les maisons individuelles, 3F ne prend pas en charge le remplacement des portes de garage,portail, barrière et clôture en cas de dégradation ou d'effraction*

** Vous avez un contrat confort ou coup de pouce sénior ?*
Consultez votre contrat pour vérifier si la réparation est prise en charge

Locataire*

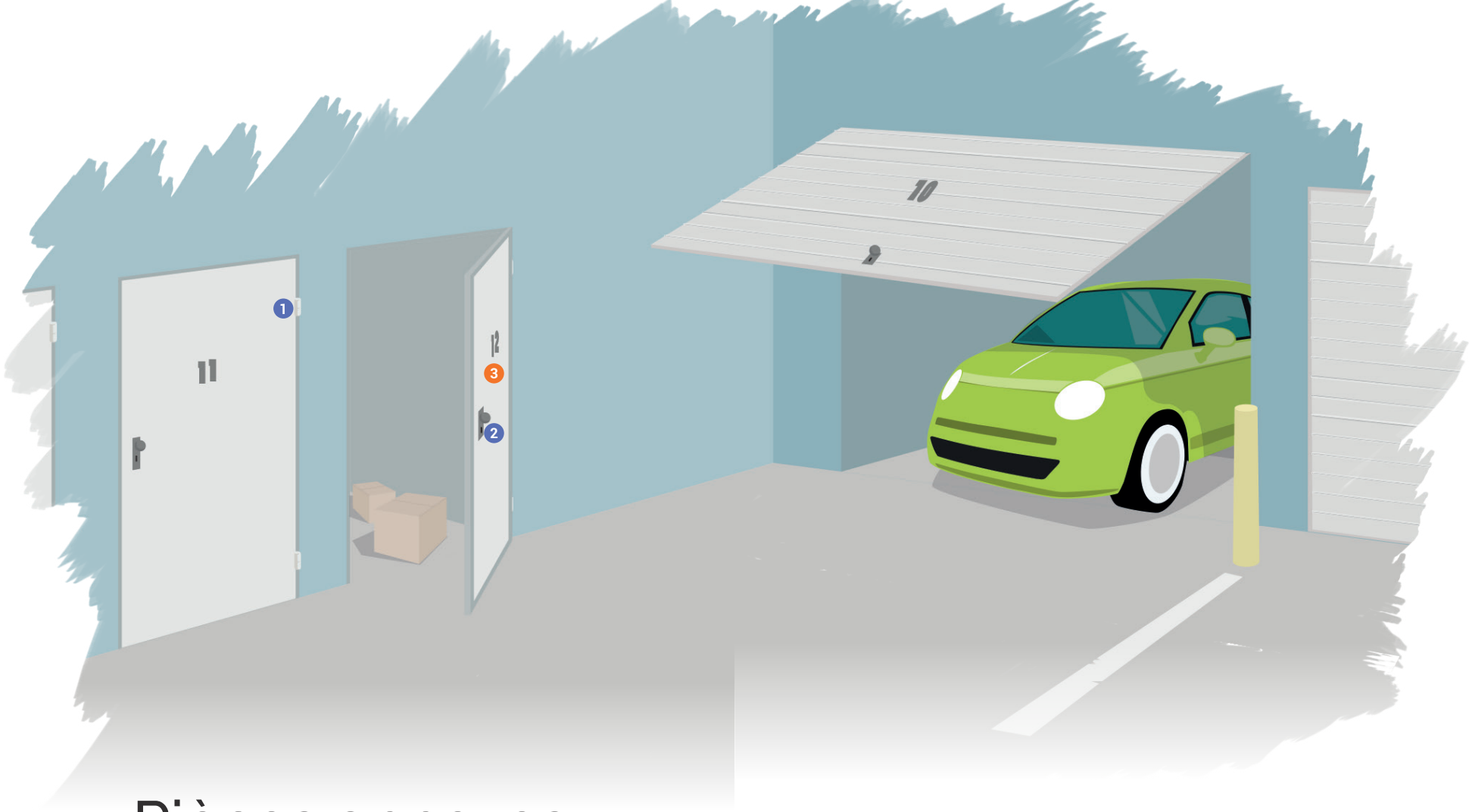
Contrat d'entretien

Bailleur

Locataire*

Contrat d'entretien

Bailleur



Pièces annexes

1. Graissage des gonds et paumelles
2. Entretien et réparation des poignées, serrures, verrous des portes de cave et box individuel

3. Remplacement des portes de cave et box individuel (bâti et encadrement)

Attention !

- *Les caves sont des parties privatives, vous devez en assurer la surveillance, la fermeture et l'entretien au même titre que votre logement*
- *Vos box ou places de parkings sont exclusivement réservés à l'emplacement de votre véhicule*
- *3F ne prend pas en charge le remplacement de la porte en cas de dégradation ou d'effraction*

** Vous avez un contrat confort ou coup de pouce sénior ?*
Consultez votre contrat pour vérifier si la réparation est prise en charge

Locataire*

Contrat d'entretien

Bailleur

Qui contacter en cas de problème ?

Pour les travaux à la charge du locataire

- Pour le remplacement des clés et badges cassés ou perdus contactez votre gardien
- Pour les travaux veillez à respecter les conseils de sécurité si vous effectuez les travaux vous-même ou faites appel à une entreprise de travaux

Nous vous rappelons que toute modification ou transformation du logement nécessite une autorisation écrite de 3F.

Vous avez un contrat confort ou coup de pouce sénior ?

- *Consultez votre contrat pour vérifier si la réparation est prise en charge puis contactez directement l'entreprise multiservice dont vous trouverez les coordonnées dans votre contrat confort*

Pour les travaux relevant d'un contrat d'entretien

- Contactez votre gardien
- Transmettez votre demande depuis votre espace locataire sur le site groupe3f.fr
- Contactez le service clientèle 3F

Pour les travaux à la charge de 3F

- Contactez votre gardien
- Transmettez votre demande depuis votre espace locataire sur le site groupe3f.fr
- Contactez le service clientèle 3F
- Pour le remplacement du DAAF défectueux (hors changement de la pile) appelez le 0.805.20.18.18 (appel gratuit)