

# LE GROUPE GIBOIRE

*et vous !*



**SPÉCIAL PROPRIÉTAIRES**

Nous accompagnons  
vos locataires  
pas à pas





Retrouvez sur **giboire.com**  
nos annonces, nos actualités, sur l'ensemble de nos métiers  
et tous vos documents de gestion.



Et également sur nos réseaux sociaux



# ÉDITO

Gérer un bien immobilier destiné à la location peut paraître sur certains aspects un exercice simple, ouvert à tous.

Dans les faits, la complexité est de mise pour assurer l'optimum entre 3 objectifs non négociables :

- **La préservation sur le long terme de la valeur patrimoniale** du bien mis en location par un entretien d'une grande rigueur, d'une grande qualité.
- **L'attractivité locative permanente** du logement par une adaptation de celui-ci (équipement – loyer – rénovation) à l'évolution du marché, de l'offre, de l'environnement, des attentes des locataires.
- **La préservation de l'équilibre budgétaire** attendu d'un investissement immobilier, le plus important souvent engagé dans un foyer. Cet équilibre dépend de la capacité à :
  - Éviter la vacance locative entre 2 locataires.
  - Sélectionner des locataires solvables dans la durée et ponctuels dans le paiement.
  - Gérer avec réactivité les éventuelles difficultés de paiement des locataires.

En constituant ce dossier, nous avons souhaité mettre à votre disposition tous les outils, tous les supports, conçus pour vous et vos locataires afin de vous guider, vous et eux, dans les nombreuses étapes d'une gestion locative sereine et rentable.

L'investissement locatif est d'une telle importance qu'il mérite une gestion en toute confiance.




**C'est là, l'ambition de votre équipe Giboire.**

Bonne lecture,

Le Groupe Giboire

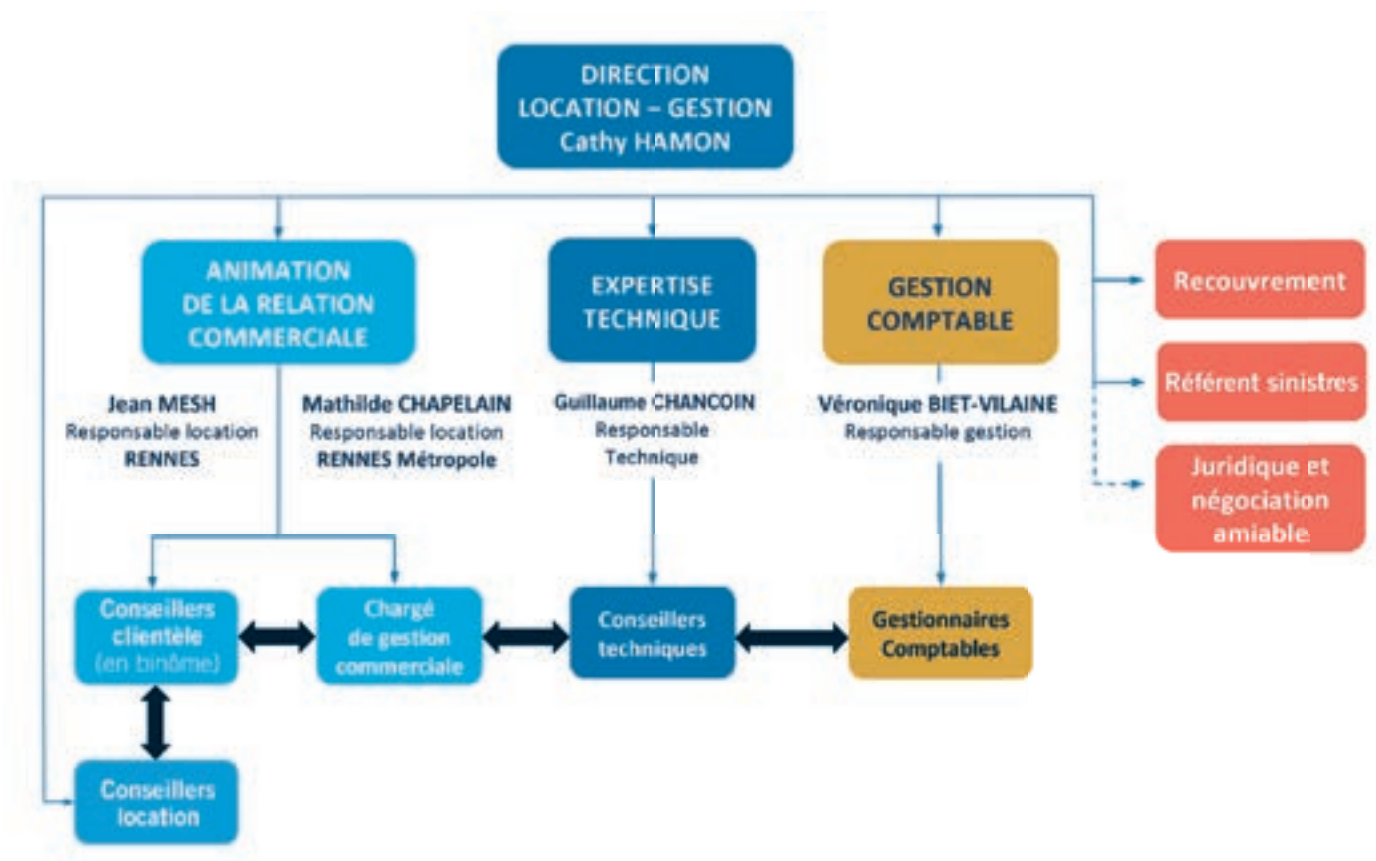


## Sommaire

Organisation du service gestion et location	p.4-5
 Guide du propriétaire	p.6-25
 Guide du locataire	p.26-45
 Memento d'entretien	p.46-63

# Une organisation du service de Gestion locative pensée pour répondre aux attentes de nos clients propriétaires et locataires.

La satisfaction du client au cœur d'une organisation agile et simplifiée



Notre organisation s'articule autour de pôles de compétences, visant à simplifier les relations entre nos équipes et les clients propriétaires, tout en confortant nos expertises à leur disposition.

Cette organisation est pilotée par Madame Cathy Hamon, forte de 20 ans d'expérience au sein de l'activité Gestion Locative du Groupe Giboire. Elle est épaulée par 4 managers de proximité, tous dotés d'une expérience de plus de 10 ans dans la Gestion Locative chez Giboire. Ensemble, ils portent avec toute leur équipe l'ambition d'offrir toujours plus de conseil et de valeur ajoutée dans les services rendus aux clients.



# Les pôles de compétences au service du client

## LE CONSEILLER CLIENTÈLE

Fonction centrale de cette organisation, il est l'interlocuteur de référence du client, qu'il soit propriétaire OU locataire. Il coordonne l'action des différents interlocuteurs impliqués dans la gestion d'un logement : chargé de gestion commerciale, conseiller location, conseiller technique, gestionnaire comptable, selon les besoins. Les conseillers clientèle sont organisés en binôme afin d'assurer un suivi continu auprès du client.

### Le conseiller clientèle a pour principales missions :

- La gestion des préavis de départ envoyés par les locataires sortants.
- La gestion de toutes les étapes de la remise en location du logement, dont la validation du nouveau locataire.
- La relation privilégiée et permanente avec le client propriétaire et ce, à toutes les étapes de la vie du bien.

## LE CHARGÉ DE GESTION COMMERCIALE

Il assure la permanence de l'accueil téléphonique des clients et fait ainsi le lien et la transmission d'information entre le client et le conseiller clientèle, le conseiller technique et le gestionnaire comptable.

Son rôle est de garantir de manière constante la qualité de service auprès de nos clients.

## LE CONSEILLER TECHNIQUE

C'est l'expert de l'immeuble, de son historique, de son fonctionnement, de ses équipements.

Responsable d'un portefeuille d'immeubles, il en assure la gestion technique, en relation étroite avec les syndicats.

### Le conseiller technique a pour principales missions :

- La gestion des sinistres (dégâts des eaux, incendies, ...) en collaboration avec le référent sinistres.
- La gestion des travaux importants : établissement de devis, ordre de services auprès des prestataires, suivi des travaux (...).

Il intervient en forte proximité et en synergie avec le conseiller clientèle.

## COMPTABILITÉ, RECouvreMENT, JURIDIQUE

### ET SINISTRES

Les équipes de la gestion comptable assurent le suivi comptable, administratif et fiscal pour le compte des propriétaires durant toute la gestion du bien.

Un service est également dédié à la gestion pré contentieuse et au recouvrement des créances par toutes les voies à disposition.

Le référent sinistres intervient dans la gestion des sinistres (vandalisme, incendie, gros dégât des eaux...) et coordonne la relation entre le clients et les différents intervenants.

# Guide du propriétaire

[mygiboire.com](http://mygiboire.com)



# Giboire

## un groupe solide et reconnu

Depuis 100 ans, au fil des générations, le Groupe Giboire s'est construit sur des fondations restées intactes : respect, engagement, fiabilité et excellence.

Solide et indépendant, ancré au cœur de ses territoires, au plus près de sa clientèle, le Groupe Giboire est aujourd'hui une référence incontournable en Bretagne et en Pays de la Loire sur l'ensemble des métiers de l'immobilier.

Parce que votre patrimoine immobilier mérite la plus grande attention, un suivi de grande proximité, les expertises les plus pointues, confiez-en la gestion à un professionnel ayant une parfaite connaissance du marché et une grande capacité d'action.

Parce que vous avez besoin d'écoute, de disponibilité, de réactivité, faites appel à des équipes motivées et attentionnées.



## Sommaire

Giboire & vous !	p.9
Nos engagements	p.12
Nous louons votre bien	p.13
Nous gérons votre bien	p.14
Nous vous conseillons sur la rénovation énergétique	p.18
Nous protégeons vos revenus	p.20
Nous informons vos locataires	p.21
Des supports spécifiques	p.22
Des supports de communication pour la visibilité de votre bien	p.23
Glossaire	p.24



## Le Groupe Giboire

**Fort de 100 ans d'expérience et véritable référence sur ses territoires, le Groupe Giboire couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier :**

- **Logements :**
  - Vente de neuf et d'ancien
  - Gestion et location
  - Syndic de copropriété
  
- **Bureaux, commerces et locaux d'activité :**
  - Vente de neuf et d'ancien
  - Gestion et location
  - Syndic de copropriété
  
- **Aménagement de zones d'habitation**
  
- **Promotion immobilière**



# Les + Giboire

- ☆ Un interlocuteur dédié
- ☆ Une demande, une remarque, une suggestion : [relationclient.location@giboire.com](mailto:relationclient.location@giboire.com)
- ☆ Un espace de gestion de la relation client pour une prise en charge rapide et un suivi performant de vos demandes
- ☆ Un espace personnel en ligne [mygiboire.com](https://mygiboire.com)
- ☆ Des process digitalisés pour vous garantir plus de transparence et de fluidité (signature électronique des baux et des mandats de gestion)
- ☆ Des enquêtes de satisfaction
- ☆ **Giboire services :**  
une offre de services sur-mesure pour accompagner votre locataire à chaque étape de son déménagement et/ou emménagement  
<https://services.giboire.com/>

Acteur majeur du Grand Ouest depuis

**100** ans

**30 000** m<sup>2</sup>

de bureaux vendus, loués/an

**11 000**

personnes logées chaque année

**6 000**

biens en gestion

**4 500**

propriétaires

**5 600**

locataires

**1 700**

locations par an

**660**

ventes par an

**260**

collaborateurs à votre service

Moins de **1**%

de vacance locative



## Satisfaction client



Groupe Giboire

1 place du Général Giraud  
35000 Rennes

**4.6 / 5**



**Excellent**

21 juillet 2023

N° de contrôle : 406 163 001

Note attribuée par les clients de Groupe Giboire sur immoadvisor.com

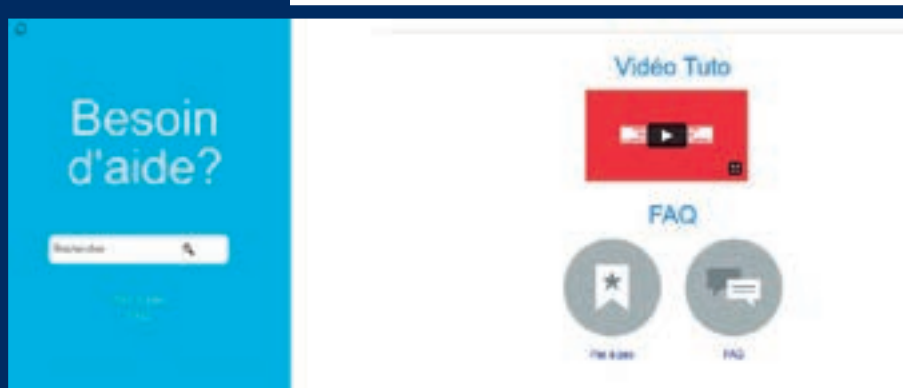
Informez-vous librement,  
7j/7, 24h/24 grâce à  
myGIBOIRE.com



## RENDEZ-VOUS SUR MYGIBOIRE.COM

- Un identifiant et un mot de passe provisoire vous sont transmis par l'agence.
- Lors de la 1<sup>ère</sup> connexion, commencez par renseigner votre identifiant puis saisissez le mot de passe provisoire.
- Cliquez sur **ENVOYER**.
- Renseignez votre adresse mail.  
Vous pouvez également vous connecter via un réseau social.
- Puis personnalisez votre mot de passe.
- N'oubliez pas de valider votre adresse mail.

**Vous pouvez consulter l'aide en ligne et visionner la vidéo d'explication pour votre première connexion.**



## RETROUVEZ VOS DOCUMENTS IMPORTANTS



### 1 / Votre situation de gestion

- Mandat de gestion.
- Compte rendu de gestion.
- Situation comptable.
- Factures fournisseurs et syndic.
- Dossier de diagnostics techniques.

### 2 / Situation locative de votre locataire

- Bail de votre locataire.
- États des lieux.

### 3 / Votre projet fiscal

- Historique de vos projets fiscaux.



Accédez à l'ensemble de vos documents et restez informés :



Accessible  
24h/24 et 7j/7



Espace personnel  
sécurisé



Infos personnelles  
consultables

**myGIBOIRE**

**C'est simple, rapide et efficace !  
Enregistrez l'URL du site dans vos favoris !**

# Nos engagements

## MANDANT, MANDATAIRE, UN CONTRAT DE CONFIANCE ENTRE VOUS ET NOUS



Le mandant  
(c'est vous !)



...confie par un mandat...



la gestion de son patrimoine  
immobilier



à un mandataire  
(c'est nous !)

### Vous assurer



#### un accueil privilégié :

- Une relation personnalisée avec votre **conseiller dédié** joignable directement.
- Une **connaissance experte** du marché locatif local.
- Une **formation continue** au métier de la gestion locative de votre conseiller.

### Vous garantir une gestion

#### attentive de votre bien :



- Un espace personnel en ligne **mygiboire.com**
- Une **équipe de techniciens** qui maîtrise les situations les plus diverses (travaux, dépannages, sinistres...).
- Des relations avec des entreprises et artisans locaux encadrées par une **charte** offrant le **meilleur rapport qualité/prix/délai**.
- Un état des lieux illustré de photos, permettant **une lecture fiable et transparente** pour toutes les parties, disponible dans votre espace personnel **mygiboire.com**



### Protéger votre patrimoine

#### et sa rentabilité :

- Un **suiti rigoureux** de vos loyers (encaissements, révision de loyer, etc).
- Une **aide personnalisée** à la déclaration fiscale et à l'assistance juridique.
- Un **service recouvrement** réactif et efficace (**moins de 0,2 % de contentieux**).

### Veiller à votre satisfaction

#### et à celle de vos locataires



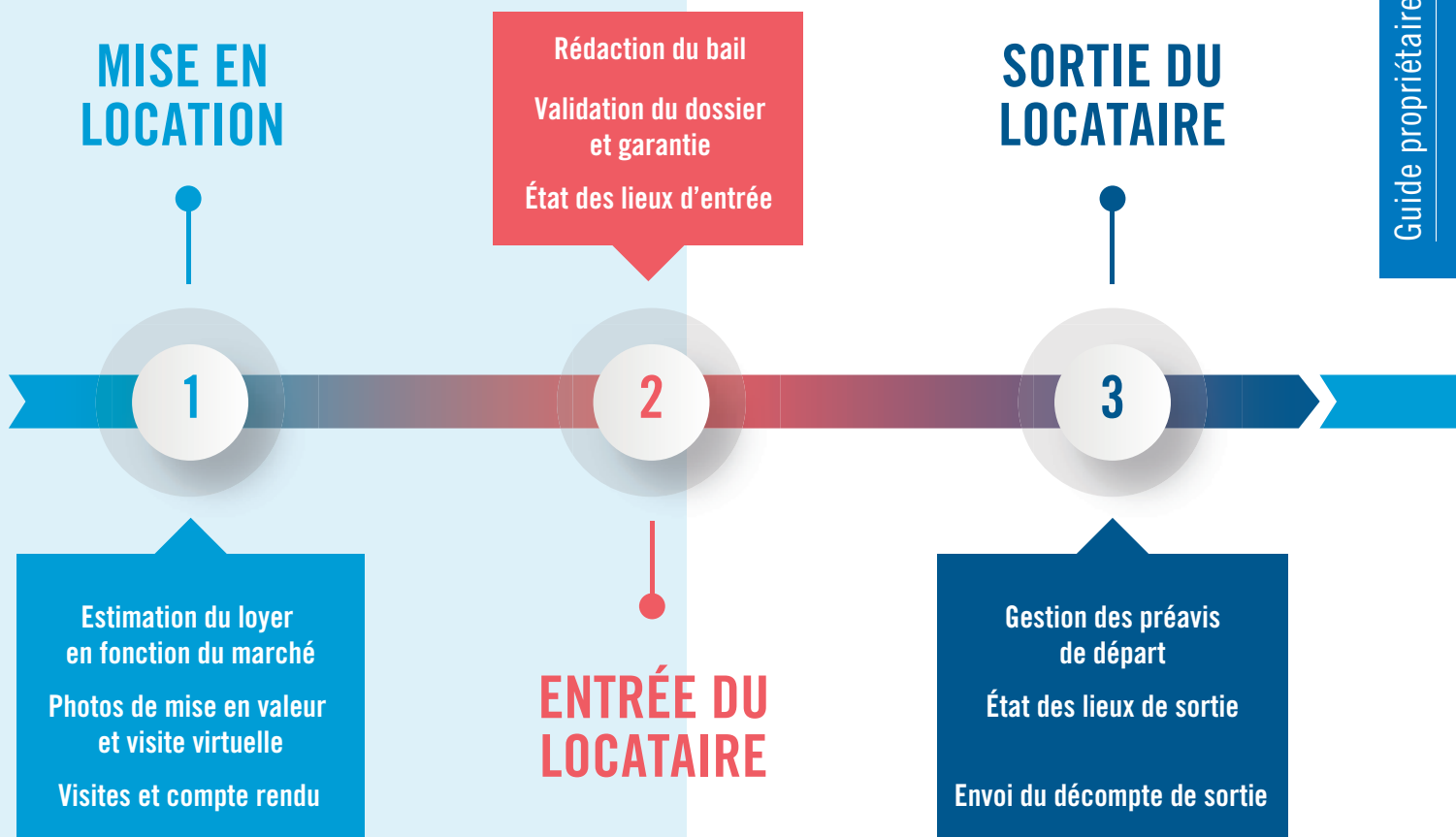
- Un **service relation client** disponible et à votre écoute.
- Des **enquêtes de satisfaction certifiées** à chaque étape clé de votre gestion.
- Un suivi constant de la **satisfaction des locataires**.

# Nous louons votre bien



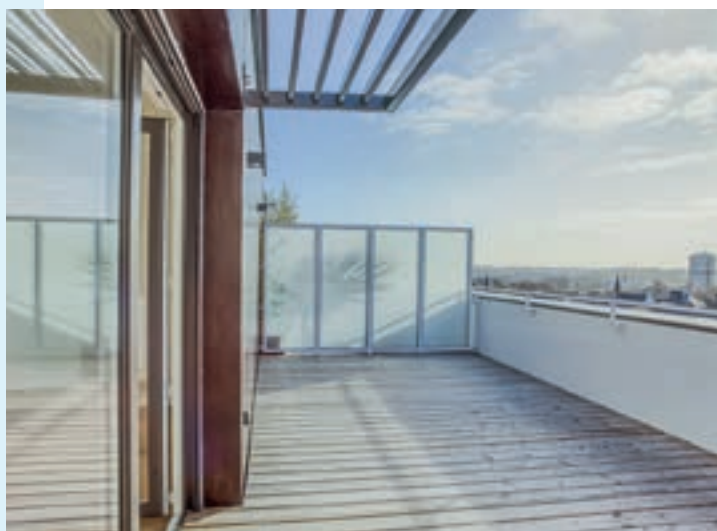
**NOUS PROPOSONS LA SIGNATURE ÉLECTRONIQUE DES MANDATS, DES BAUX & ÉTATS DES LIEUX !**

## UN MANDAT POUR FAIRE QUOI ?



### VALORISER VOTRE PATRIMOINE

- Proposer votre bien à des locataires solvables.
- Présenter votre bien sur notre site web, nos vitrines en agences et de nombreux portails web.
- Réaliser une visite virtuelle de votre bien.
- Vous conseiller quant aux travaux à réaliser.



# Nous gérons votre bien



## Avec vos locataires

- Encaissement mensuel du loyer.
- Révision annuelle du loyer.
- Recouvrement amiable et judiciaire (si nécessaire).
- Récupération de la taxe d'ordures ménagères.
- Suivi du bon entretien de votre logement.
- Gestion des sinistres (dégâts des eaux...).
- Accompagnement par le biais d'une visite conseil à l'occasion de la préparation de l'état des lieux de sortie.

## Avec votre syndic et vos prestataires

### Nous vous représentons :

- Dans la relation avec votre syndic (paiement des provisions et des charges).
- Lors des assemblées générales de votre copropriété, avec vos consignes et sous réserve de la réception de votre pouvoir.
- Dans la relation aux fournisseurs et artisans (exécution des travaux et paiement).

### Nous négocions pour vous :

- Les tarifs en matière de travaux et de services.
- Les tarifs des diagnostics obligatoires.
- Les tarifs préférentiels pour vos assurances Propriétaire Non Occupant, Garantie Loyers Impayés et Multirisque habitation.

## Vos dates clés

- Relevé de gestion : **mensuel ou trimestriel**.
- Versement du loyer (mensuel) : **à partir du 20 de chaque mois**.
- Versement du loyer (trimestriel) : **acompte mensuel vers le 15 et paiement du solde vers le 20 du dernier mois du trimestre**.
- Révision du loyer : **date anniversaire du bail**.
- Relevé fiscal annuel : **en avril (selon dispositions administratives)**.
- Régularisation des charges : **annuellement après approbation par l'assemblée générale de votre copropriété**.

## Charte fournisseurs :

La charte fournisseurs recense un portefeuille d'artisans et entreprises sélectionnés par nos soins, représentant des corps de métiers différents (plomberie, électricité, peinture...).

### Elle répond à un triple objectif :

- Qualité : vous garantir des prestations de qualité selon vos besoins.
- Prix : vous obtenir un prix juste, en parfaite adéquation avec la qualité du produit ou de la prestation choisie.
- Réactivité : vous assurer une intervention rapide. Un incident est majeur pour le confort de votre locataire, il doit être traité au plus vite.



## Avec l'administration

- Aide à l'établissement de votre déclaration de revenus fonciers.
- Information sur les occupants et le suivi réglementaire.
- Conseil pour la demande d'exonération de taxe foncière en cas de vacance locative.
- Relation avec la CAF pour la gestion et l'encaissement des allocations logement.
- Observatoire des loyers.
- ...



## DÉGÂT DES EAUX / INCENDIE : LA CONVENTION IRSI

Depuis 2018, tous les dommages inférieurs à 5 000 euros hors taxes rentrent dans le cadre de la convention IRSI, y compris les locaux meublés et saisonniers. C'est l'assureur du local sinistré qui s'occupe de gérer le sinistre dégât des eaux. On dit de lui qu'il est « gestionnaire » du dossier.

Avant, le traitement d'un sinistre impliquait une multitude d'intervenants, ce qui était source de nombreux litiges. Désormais, ce gestionnaire est chargé de s'assurer de la réalité du dégât, d'organiser les modalités de recherche de fuite **selon les conditions prévues par la convention**, de désigner un expert (pour une expertise commune à tous les assureurs) et de procéder à l'évaluation des dommages. Il doit ensuite désigner le ou les assureurs qui doivent prendre en charge les dommages selon les nouveaux barèmes (tranches).

À la suite de l'accord datant de 2018, les assurés comme les assureurs ont relevé plusieurs complications quant à la recherche de fuite d'eau à la suite d'un sinistre. **Le 1<sup>er</sup> juillet 2020, la convention IRSI a été remaniée** dans le but de simplifier davantage l'organisation et la prise en charge de la recherche de fuite à la suite d'un sinistre. **Cette nouvelle convention IRSI 2020 apporte un véritable changement concernant la recherche de fuite.** Ce n'est plus nécessairement à l'assureur gestionnaire de s'en charger. Pour simplifier au mieux les démarches, la convention IRSI spécifie que c'est l'assurance de l'occupant, supposé à l'origine, qui est tenu d'organiser la recherche de fuite.

**BON À SAVOIR :** Pour la location des logements meublés et saisonniers, c'est automatiquement l'assurance du propriétaire non occupant qui est « gestionnaire » du dossier.

*NB : information en vigueur suivant la réglementation en date de publication de ce document (septembre 2022)*

## BON À SAVOIR

Dès lors qu'un sinistre survient après l'envoi du préavis du locataire, c'est l'assurance du propriétaire non occupant qui est « gestionnaire » du dossier.

## Assurance Propriétaire non occupant

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, « chaque propriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de propriétaire occupant, soit de propriétaire non-occupant... ».

Le propriétaire non occupant est responsable des préjudices financiers que causerait son bien à autrui. Par exemple, en cas de vacance locative ou pendant la période de préavis de votre locataire, si une canalisation éclate, provoquant un dégât des eaux dans le logement ainsi que chez les voisins, le propriétaire devient responsable, à la fois envers le locataire et envers les voisins. Il doit donc souscrire une garantie recours des voisins et tiers, permettant d'indemniser les voisins, le locataire ainsi que toute autre personne physique ou morale.

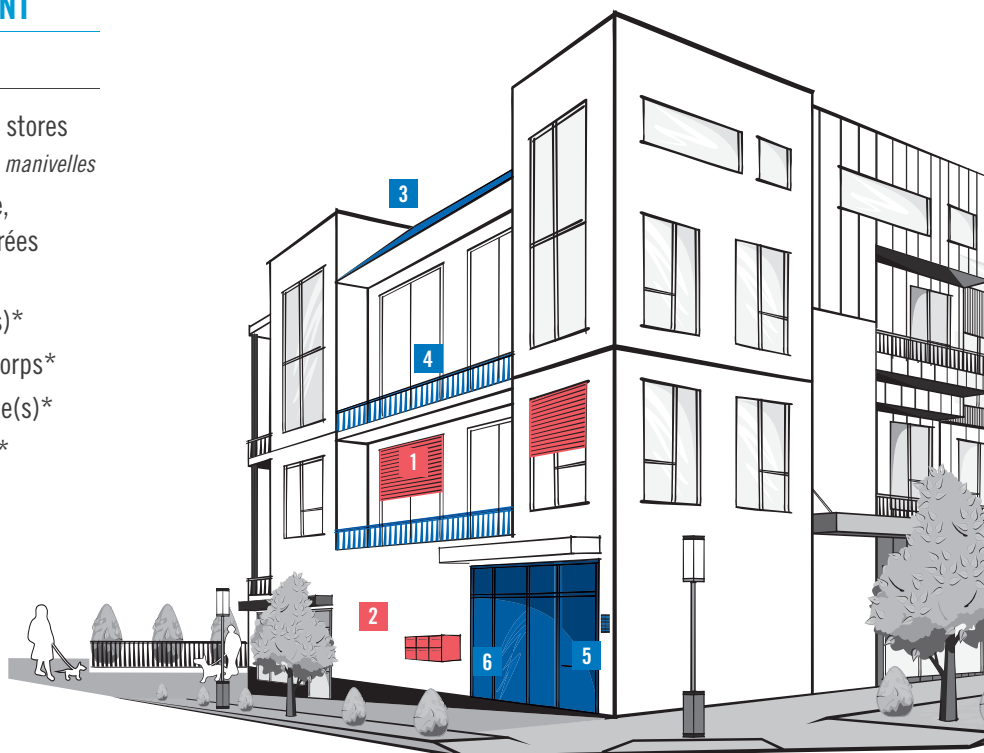
# Vous entretenez votre logement : QUI FAIT QUOI ?



## L'EXTÉRIEUR DU LOGEMENT

### COLLECTIF

- 1** Entretien courant\* volets et stores  
\* remplacement des lames et des manivelles
- 2** Boîte aux lettres : graissage, remplacement des clés égarées ou détériorées
- 3** Entretien des/de la toiture(s)\*
- 4** Entretien des/du garde(s)-corps\*
- 5** Entretien des/de l'interphone(s)\*
- 6** Entretien des/de la porte(s)\*



### INDIVIDUEL

- 1** Nettoyage chéneaux et tuyaux
- 2** Entretien garage, poignée chaînette et ressort
- 3** Élagage
- 4** Entretien, taille des haies
- 5** Entretien pelouse
- 6** Boîte aux lettres : graissage, remplacement des clés égarées ou détériorées
- 7** Entretien charnières, graissage des gonds et paumelles, réparation des poignées et crémones
- 8** Entretien grilles et volets\*
- 9** Entretien porte d'entrée\*



**■ PROPRIÉTAIRE ■ LOCATAIRE**

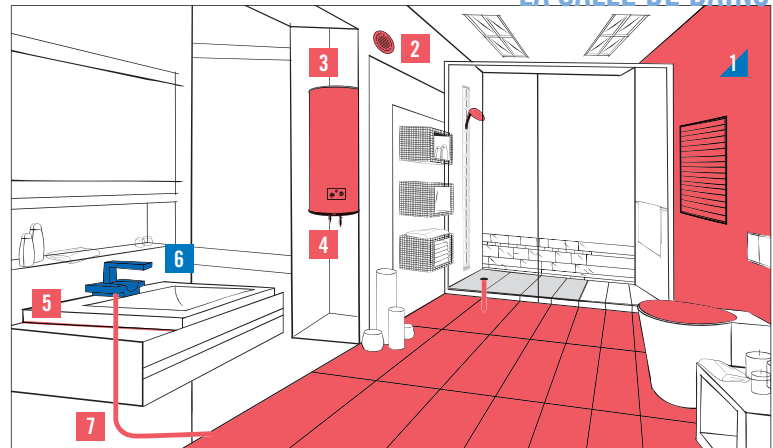
(1) Informations données à titre indicatif. Liste non exhaustive. \* Soumis à l'autorisation du syndic.



## L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

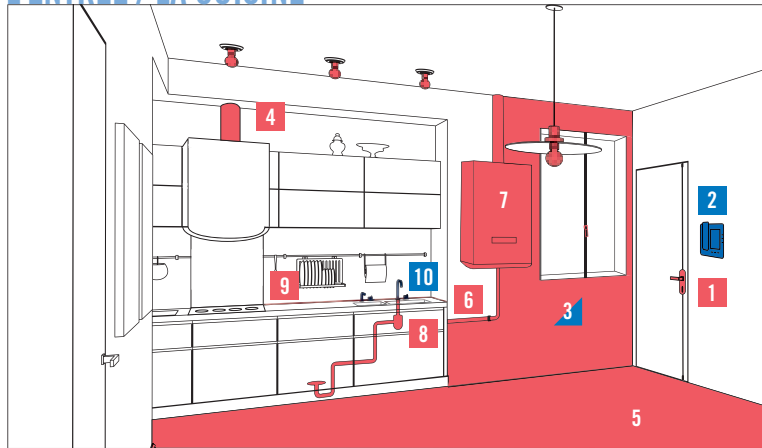
### LA SALLE DE BAINS

- 1 Peinture, tapisserie, murs, sols, plafonds et plinthes\*\*
- 2 Nettoyage grille de ventilation
- 3 Entretien du chauffe-eau
- 4 Entretien du groupe sécurité
- 5 Entretien des/du joint(s) silicone
- 6 Remplacement de la robinetterie
- 7 Débouchage des évacuations



LA SALLE DE BAINS

### L'ENTRÉE / LA CUISINE



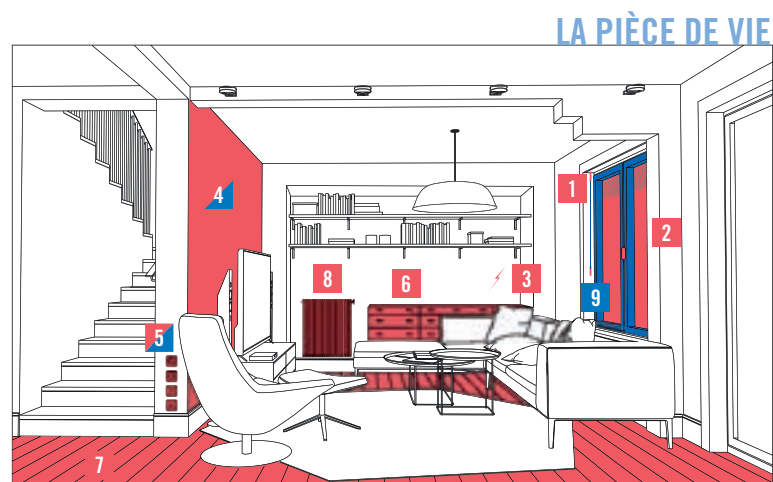
### L'ENTRÉE / LA CUISINE

- 1 Bon fonctionnement des clefs et badges
- 2 Remplacement interphone en cas de détérioration
- 3 Entretien et remplacement peinture, tapisserie, murs, plafonds et plinthes\*\*
- 4 Nettoyage ventilation
- 5 Sol entretien et petites réparations
- 6 Remplacement flexible
- 7 Chaudière :
  - nettoyage grille
  - ramonage conduit
  - entretien annuel par un professionnel
- 8 Débouchage des évacuations
- 9 Entretien des joints silicone
- 10 Remplacement de la robinetterie de l'évier et de la machine à laver

### LA PIÈCE DE VIE

- 1 Graissage manivelle
- 2 Entretien stores, volets et fenêtres. Remplacement vitre et joints mastic
- 3 Rebouchage des trous
- 4 Entretien et remplacement peinture, tapisserie, murs, plafonds et plinthes\*\*
- 5 Entretien des prises TV, prises téléphone et interrupteurs\*\*
- 6 Entretien des placards
- 7 Parquet : entretien et petites réparations
- 8 Radiateurs : thermostat et interrupteurs, nettoyage et menues réparations
- 9 Huisseries, réseau électrique et radiateurs

\*\* Responsabilité du locataire si dégradations, propriétaire si usure normale



LA PIÈCE DE VIE

# Nous vous conseillons pour l'accompagnement dans la rénovation énergétique



## LES OBLIGATIONS DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE POUR LES COPROPRIÉTAIRES : BAILLEURS ET OCCUPANTS

2022 ► 2023 ► 2024 ► 2025 ► 2026 ► 2028 ► 2034 ►

PARTIE PRIVATIVE							
Impossibilité d'augmenter le loyer*	F G						
Interdiction de louer le logement		G à 450 kWhEF/ m <sup>2</sup> /an		G à 420 kWhEF/ m <sup>2</sup> /an		F	E
Obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique du logement						F G	
Obligation d'établir un carnet d'information du logement***		A B C D E F G					

PARTIE COMMUNE							
Obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif**							
Obligation de faire voter un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) + Constitution d'un fonds de travaux****							

L'ensemble des étiquettes Diagnostic de Performance Energétique (DPE) :



Immeuble de plus de 200 logements



Immeuble entre 51 et 200 logements



Immeuble de moins de 51 logements

### \* À compter du 25 Août 2022 :

- Un renouvellement de bail avec augmentation de loyer pour sous-évaluation de loyer ne pourra plus être proposé au locataire des logements classés F ou G.
- Une indexation de loyer ne pourra plus être appliquée pour les logements classés F ou G. le loyer ne pourra donc plus être augmenté en cours de bail.
- Une majoration de loyer ne pourra plus être effectuée pour les logements classés F ou G.

Cette mesure **concerne les habitations nues, meublées louées à titre de résidence principale** (Exclusion résidence secondaire), le bail mobilité et le bail mixte. (Baux soumis à la loi du 6 juillet 1989). Elle **s'applique aux nouveaux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 25 août 2022**.

\*\* **Carnet d'informations du logement (Art. 167 de la loi)**. Tout propriétaire devra établir et mettre à jour un carnet d'information du logement. Ce carnet devra comporter notamment : les plans de surfaces et de réseaux, la date et la description des travaux réalisés, etc. Ce carnet devra être transmis à l'acquéreur lors de toute vente du bien.

\*\*\* **Diagnostic de Performance Energétique collectif (Art. 158 de la loi)**. Les bâtiments collectifs en mono propriété ou en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 01/01/2013 seront soumis à l'obligation d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif en 3 phases (en 2024, 2025 et 2026) et en fonction de la taille de l'immeuble.

\*\*\*\* **Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) (Art. 171 de la loi)**. Il comprend à partir de l'analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que des diagnostics éventuellement déjà réalisés : une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction de gaz à effet de serre. Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettent d'atteindre. Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation. Une proposition d'échéancier pour des travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Les informations présentées dans le tableau ci-dessus concernent les décisions réglementaires connues à la date de rédaction du présent document, soit septembre 2022. Pour toute précision sur ces réglementations et leurs évolutions éventuelles, n'hésitez pas à consulter la Loi 2021-1104 du 22 août 2021 ou contacter notre équipe. Nous nous ferons un plaisir de vous renseigner.



## Définition DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre de votre logement.

**Validité : Le DPE est valable 10 ans.**

**Nouveau classement des bâtiments :**

- Classe A** Extrêmement performants (< 70 kWh/m<sup>2</sup>.an ; < 6 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>.an)
- Classe B** Très performants (70 à 109 kWh/m<sup>2</sup>.an ; 6 à 10 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>.an)
- Classe C** Assez performants (110 à 179 kWh/m<sup>2</sup>.an ; 11 à 29 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>.an)
- Classe D** Assez peu performants (180 à 249 kWh/m<sup>2</sup>.an ; 30 à 49 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>.an)
- Classe E** Peu performants (250 à 329 kWh/m<sup>2</sup>.an ; < 50 à 69 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>.an)
- Classe F** Très peu performants (330 à 419 kWh/m<sup>2</sup>.an ; 70 à 99 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>.an)
- Classe G** Extrêmement peu performants (> ou = à 420 kWh/m<sup>2</sup>.an ; > ou = 100 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>.an)



## Les principaux avantages de la rénovation énergétique pour un propriétaire

- Le montant à votre charge de la rénovation n'a jamais été aussi compétitif grâce aux aides de l'Etat.
- Réduire considérablement les factures de chauffage.
- Améliorer la valeur de votre bien.
- Trouver plus facilement vos locataires.
- Se protéger de la hausse des prix de l'énergie.
- Améliorer le confort de vie.
- Contribuer à la préservation de l'environnement.

## Les aides financières

*(à titre indicatif, les critères d'éligibilités seront à voir avec les organismes compétents.)*

- Aides financières de l'ANAH.
- MaPrimeRenov'.
- L'éco Prêt à taux zéro.
- Aides des entreprises de fourniture d'énergies (CEE : Certificats d'économies d'énergie).
- La TVA à 5,5%.

## Le rôle du syndic de copropriété

Les travaux de rénovation énergétique les plus rentables concernent l'isolation, parce qu'ils permettent de renforcer l'enveloppe thermique de votre bâtiment et de limiter les pertes de chaleur. Il est fortement conseillé de se rapprocher du syndic de copropriété avant d'engager des travaux en parties privatives.

En complément des travaux réalisés dans la copropriété, les copropriétaires peuvent entreprendre des travaux de rénovation énergétique au sein de leurs lots privatifs.

## Service public gratuit - Contacts utiles



RENNES MÉTROPOLE

**ÉCOTRAVO**

0 800 000 353

<https://ecotravo.rennesmetropole.fr>



NANTES MÉTROPOLE

**MON PROJET RÉNOV**

02 40 89 30 15

(puis taper 1 / prix d'un appel local)

[monprojetrenov@conseil-faire.fr](mailto:monprojetrenov@conseil-faire.fr)

<https://metropole.nantes.fr/>



SAINT-MALO AGGLOMÉRATON

**RÉNOV' HABITAT BRETAGNE**

02 99 21 17 26

[infoenergie@pays-stmalo.fr](mailto:infoenergie@pays-stmalo.fr)

[www.renov-habitat.bzh](http://www.renov-habitat.bzh)

<https://www.stmalo-agglomeration.fr>

## Audit énergétique

L'entrée en vigueur de l'audit énergétique obligatoire **en cas de vente d'une maison ou d'un immeuble en monopropriété**, pour lutter contre les « passoires thermiques », a été reporté au **1<sup>er</sup> avril 2023**.

# Nous protégeons vos revenus

Nous vous proposons de souscrire aux deux services complémentaires ci-dessous :

## LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS :



### Elle assure :

- Les **loyers, charges et taxes émis et non-payés** par le locataire.
- Les **frais de contentieux** nécessaires au **recouvrement des sommes impayées**.

Le tout dans la limite de **80 000 € TTC** et sans franchise.



- Les détériorations immobilières : les **PERTES PÉCUNIAIRES** consécutives à des **détériorations immobilières**, dont le locataire est responsable dans le cadre de la législation et dans la limite de **8 000 € TTC par locataire**.



- La protection juridique : **défense de vos intérêts** soit à l'amiable, soit devant toute juridiction française, **en cas de litige** vous opposant à votre locataire, **pour un montant maximum de 5 000 € TTC par litige**.



## L'ASSURANCE PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT :

Tout propriétaire non occupant du bien est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile.

Pour votre confort et votre sérénité, un contrat-cadre a été négocié auprès d'une compagnie d'assurances afin de vous proposer les meilleures garanties, au meilleur tarif.

Si vous êtes intéressés, les conditions générales et particulières de ce contrat pourront vous être communiquées.

# Nous informons vos locataires

Un guide distribué à tous nos locataires, reprenant les différentes formalités inhérentes aux grandes étapes de la location : l'arrivée dans le logement, la vie dans le logement et la sortie. Il propose également de nombreux conseils d'entretien, de sécurité et des règles de bon voisinage.



*Les premières démarches que le locataire doit effectuer à son arrivée, le dépôt de garantie, les charges locatives... des définitions claires et précises afin d'aiguiller le locataire et lui assurer un niveau d'information optimal*



*Les réflexes de sécurité, les éco-gestes simples du quotidien, autant de conseils pour bien vivre dans son logement*



*les droits et les devoirs du locataire, notamment au moment de sa sortie afin que celle-ci se passe dans les meilleures conditions*

## Des supports spécifiques mis à votre disposition



### Compte rendu de gestion

- 1 Adresse du logement
- 2 Identifiant *mygiboire*
- 3 Détail des loyers perçus
- 4 Détail des dépenses de la période
- 5 Montant de votre versement

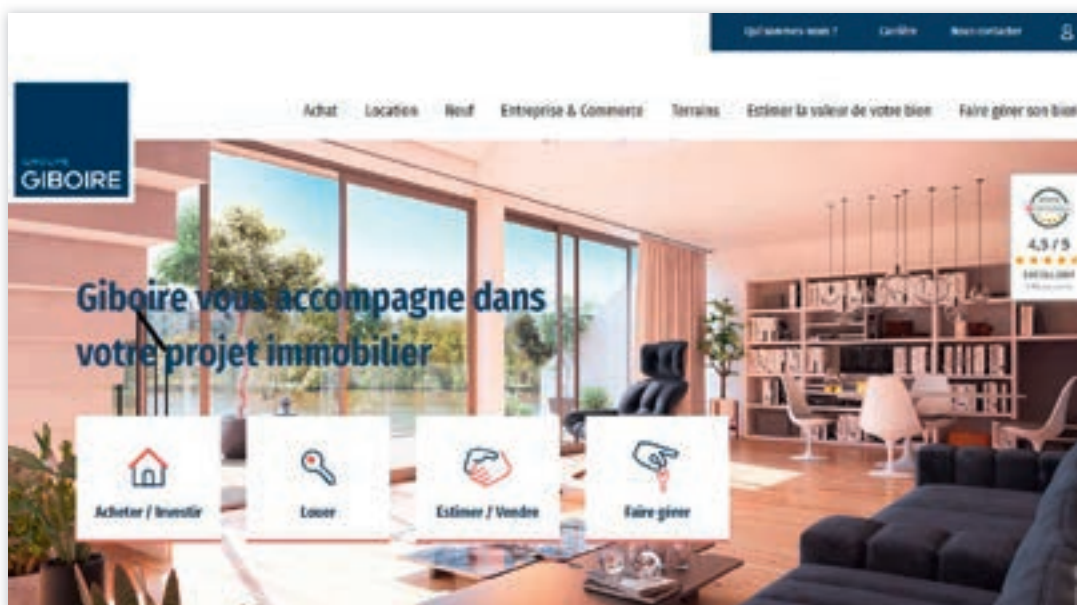


### Guide de déclaration des revenus fonciers

Retrouvez dans ce document actualisé chaque année toutes les informations pour vous permettre de compléter sereinement votre déclaration de revenus fonciers.

Il vous donne des explications sur les modalités de déclaration des recettes et des dépenses, ainsi que sur les régimes de défiscalisation.

# Des supports de communication pour la visibilité de votre bien



Une vitrine WEB avec des contenus immobiliers valorisants



Panneaux



Écrans vitrines



Visites virtuelles



Un réseau d'agences en Bretagne et en Pays de la Loire



Des supports commerciaux de qualité

Flyers, L'Immobilier que J'aime

## Votre glossaire pratique

**Assemblée générale de copropriétaires** : c'est la réunion de l'ensemble des copropriétaires, seule instance pouvant prendre et voter des décisions pour la copropriété. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an.

**Bail** : contrat de location qui lie le propriétaire et le locataire d'un bien immobilier. Le bail fixe les droits et les obligations des deux parties le temps de la location et définit leurs relations.

**Bailleur** : propriétaire mettant en location un bien immobilier et signant dans ce cadre un bail avec son locataire. Le bailleur peut être une personne physique ou morale.

**Conseil syndical** : le conseil syndical est composé de membres de la copropriété élus. Il coordonne les relations entre le syndic et copropriétaires et assure une mission d'assistance et de contrôle du syndic.

**Copropriété** : régime juridique que permet le partage de la propriété d'un immeuble collectif entre plusieurs personnes appelées copropriétaires.

**DPE** : Diagnostic Performance Energétique. Document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre de votre logement. Il ne concerne que la France métropolitaine. Des sanctions sont prévues notamment si le DPE n'est pas conforme à la réglementation.

**Garant** : personne qui s'engage auprès d'un propriétaire de logement de régler les loyers et charges au lieu et place du locataire.

**IRSI** : indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble. Convention d'indemnisation directe et de renonciation à recours en dégâts des eaux.

**Dépôt de garantie** : le dépôt de garantie, ou caution, est la somme remise au propriétaire par le locataire à la signature du contrat de location. Il correspond à un mois de loyer.

**Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)** : a pour objectif de protéger les propriétaires et locataires et de permettre l'accroissement de l'offre de logements. Les frais d'agence immobilière sont notamment plafonnés pour les états des lieux, les frais de dossier de location ainsi que la rédaction du bail.

**Mandant** : personne qui, par un mandat écrit, donne à une autre (le mandataire) le pouvoir de la représenter dans un acte juridique.

**Mandataire** : personne qui reçoit d'un mandant, le mandat de faire un ou des actes juridiques en son nom et pour son compte.

**PNO** : cette assurance habitation permet au propriétaire d'un bien immobilier, quel qu'il soit, de le protéger contre certains risques pendant une période de vacance entre deux locataires ou lorsque l'assurance habitation du locataire n'est pas complète. L'assurance PNO couvre au minimum la responsabilité civile ainsi que les risques habituels auxquels est exposé un bien immobilier, mais peut être complétée par des garanties optionnelles. La loi ALUR du 24 mars 2014 a rendu obligatoire pour les propriétaires occupant ou non un bien en copropriété de souscrire à une assurance responsabilité civile, incluant de fait l'assurance PNO.

**Provision sur charges** : le montant de ces charges, appelées charges locatives, est prélevé par mensualités pendant toute l'année. Il est fixé en fonction des chiffres calculés lors de l'année précédente, d'où le système de régularisation des charges. Une régularisation de ces provisions intervient au moins une fois par an.

**Quittance** : document qui indique le montant du loyer et des charges acquittés par le locataire.

**Régularisation des charges** : les charges locatives, appelées également charges récupérables, sont des dépenses prises en charge initialement par le propriétaire, mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire.

**Révision des loyers** : le calcul de la révision des loyers est basé sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

**SEPA mandat** : mandat de prélèvement automatique aux normes européennes.

**Syndic de copropriété** : le syndic gère l'administration de la copropriété. Il peut être un professionnel ou un non professionnel et doit être désigné par un vote en assemblée générale.

**Tantièmes** : les tantièmes correspondent à la part de la copropriété détenue par chaque copropriétaire. Ils correspondent à la quote-part de parties communes de chaque copropriétaire.

**Taxe d'ordures ménagères** : la TEOM concerne toute propriété soumise à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou qui en est temporairement exonérée. Le montant de la TEOM à payer est indiqué sur l'avis d'imposition de la taxe foncière.

**La TEOM** est une dépense récupérable auprès du locataire. Elle sera proratisée en fonction du temps de présence dans le logement.

Sources : *la Vie Immo.com / Service-public.com*



# LE GROUPE GIBOIRE, DES EXPERTISES COMPLÉMENTAIRES POUR ACCOMPAGNER VOTRE PROJET IMMOBILIER, QUELLE QUE SOIT SA NATURE



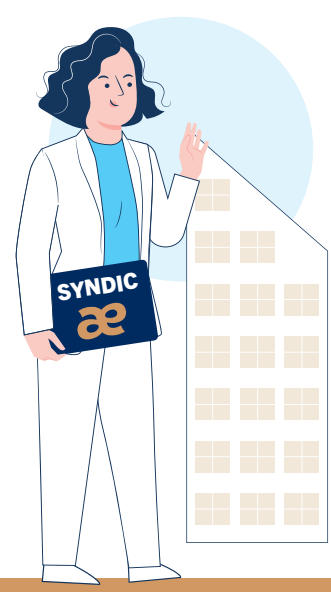
## TRANSACTION / VENTE D'ANCIEN

Quelle que soit la nature de votre bien, nous vous aidons à le  **vendre au meilleur prix et dans les meilleurs délais.**



## GESTION LOCATIVE

**Assurer la bonne gestion de votre bien et la valorisation de votre patrimoine** en garantissant confiance, tranquillité et transparence.



## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

**Assurer le bien-vivre au sein de votre copropriété** avec réactivité, proximité et transparence.



*Bénéficier des synergies et de la force d'un groupe tout en capitalisant sur la réactivité d'interlocuteurs de proximité !*



LE GROUPE

GIBOIRE

*et vous !*



**SPÉCIAL LOCATAIRES**

Nous vous accompagnons  
dans votre location  
pas à pas



# Bienvenue chez vous !

**Félicitations, vous venez d’emménager dans votre nouveau logement.**

L’ensemble des conseillers du Groupe Giboire est heureux de vous accompagner dans cette installation et de vous livrer les informations utiles et conseils pratiques pour profiter pleinement de votre logement au quotidien.

Conservez précieusement ce document avec votre contrat de location.

Nous souhaitons que ce nouveau logement vous donne pleinement satisfaction.



## Sommaire

Giboire & vous !	p.28
Vous entrez dans votre nouveau logement	p.30
Vous êtes installé	p.34
Vous quittez votre logement	p.42
Glossaire	p.44

« Giboire & vous » :

facilitez l'ensemble de vos démarches

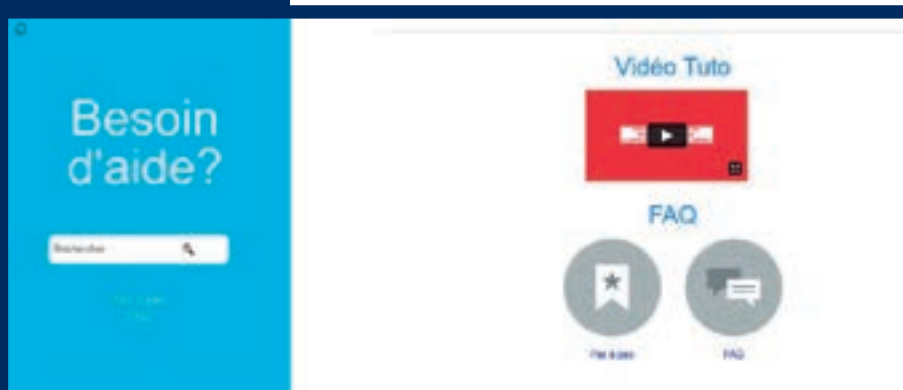
avec myGIBOIRE.com



## RENDEZ-VOUS SUR MYGIBOIRE.COM

- Un identifiant et un mot de passe provisoire vous sont transmis par l'agence.
- Lors de la 1<sup>ère</sup> connexion, commencez par renseigner votre identifiant puis saisissez le mot de passe provisoire.
- Cliquez sur **ENVOYER**.
- Renseignez votre adresse mail.  
Vous pouvez également vous connecter via un réseau social.
- Puis personnalisez votre mot de passe.
- N'oubliez pas de valider votre adresse mail.

**Vous pouvez consulter l'aide en ligne et visionner la vidéo d'explication pour votre première connexion.**

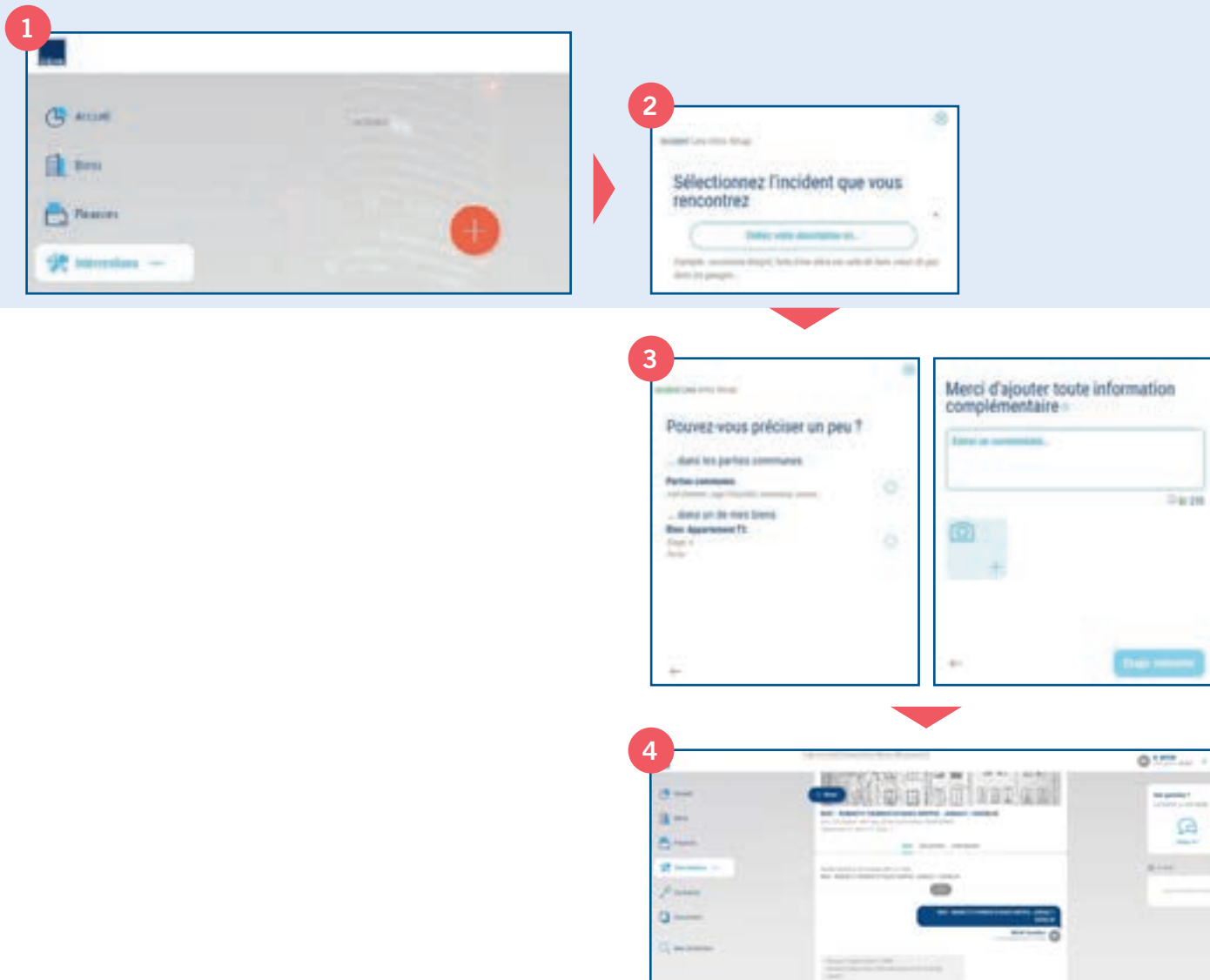


## 4 / DÉCLAREZ UN INCIDENT EN LIGNE



- Vous faites face à des imprévus dans votre logement : fuite d'eau, badge défectueux, problème de plomberie...

Gagnez du temps ! **mygiboire.com** vous permet de déclarer un incident et d'échanger de manière transparente avec le gestionnaire de votre location et les différents intervenants.



Retrouvez l'ensemble de vos demandes et leur suivi dans votre espace personnel :



Accessible  
24h/24 et 7j/7



Espace personnel  
sécurisé



Paiement loyer  
en ligne



Infos personnelles  
consultables

**myGIBOIRE**

C'est simple, rapide et efficace !  
Enregistrez l'URL du site dans vos favoris !

# Vous entrez dans votre nouveau logement :

## VOS PREMIÈRES DÉMARCHES

### 1 / VOTRE CONTRAT DE LOCATION



Le **contrat de location**, ou bail, est un document qui précise vos droits et vos obligations.

Conservez-le parmi vos documents importants.

Vous pouvez aussi le retrouver dans votre espace [mygiboire.com](https://mygiboire.com)

#### NOUS nous engageons à :

- Vous fournir un logement en bon état, doté d'équipements en bon état de fonctionnement.
- Réaliser les réparations dont nous avons la charge.
- Vous assurer la jouissance paisible du logement.

#### VOUS vous engagez à :



- Être assuré durant toute la durée du bail.
- Régler le loyer et les charges dans les conditions fixées par le bail.
- Assurer l'entretien courant du logement.
- Respecter les règles de bon voisinage et user paisiblement de votre logement et de ses dépendances (cave, parking, jardin...).



#### **VOTRE SITUATION ÉVOLUE. QUELLES SONT LES DÉMARCHES À EFFECTUER ?**

- **Vous vous mariez :** afin que votre conjoint devienne également titulaire du contrat de location, envoyez-nous une copie de votre livret de famille.
- **Vous vous pacsez :** envoyez-nous une photocopie du récépissé, votre partenaire pourra alors bénéficier du droit de reprise de bail.
- **Vous divorcez :** fournissez-nous une copie de votre livret de famille ainsi qu'une retranscription de la décision de justice.
- **Votre famille s'agrandit :** fournissez-nous une copie de votre livret de famille.
- **En cas de décès d'un conjoint :** fournissez-nous une pièce d'état civil mentionnant le décès.



## 2 / VOTRE ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE



L'état des lieux est une photographie de votre logement avant votre emménagement.

**Quelques conseils à observer le jour de votre état des lieux :**

- Passez en revue chaque pièce.
- Soyez vigilant sur les détériorations.
- Faites fonctionner tous les appareils (chauffage, plaques de cuisson...).
- Vérifiez les robinets.
- Ouvrez les fenêtres.
- Répertoirez tous les équipements : four, étagères, ...
- Vérifiez votre boîte aux lettres.
- N'oubliez pas de visiter la cave, le parking ou le box.
- Faites les relevés des compteurs : eau, électricité, gaz, chauffage.
- Demandez à votre conseiller la prise de photos sur les éléments utiles.

Votre état des lieux d'entrée sera disponible dans votre espace personnel sur [mygiboire.com](https://mygiboire.com)

## 3 / VOTRE CONTRAT D'ASSURANCE



**L'assurance multirisque habitation :**

- Est obligatoire pour tous les titulaires du bail.
- Doit être souscrite au plus tard le jour de la remise de clés.

L'assurance vous protège en cas d'éventuels dommages causés au logement, à un tiers, que ce soit par incendie, explosion, dégât des eaux ou dommage électrique.

**Votre contrat doit couvrir obligatoirement :**

- Les dommages causés au logement (incendie, explosion, dégât des eaux) et aux dépendances (garage, cave...).
- Les dommages causés par votre mobilier.
- La responsabilité civile : les dommages financiers causés au tiers.

**Si vous n'êtes pas assuré, vous serez tenu d'indemniser personnellement les victimes.**

**Chaque année, vous devrez nous transmettre votre attestation d'assurance.**



**Vous disposez de 10 jours pour signaler, pièce par pièce, les détériorations ou dysfonctionnements éventuels des équipements du logement et les faire ajouter dans l'état des lieux d'entrée.**

## QUELLES SONT VOS CHARGES

### LOCATIVES ?

Les charges locatives correspondent aux dépenses occasionnées par l'occupation des lieux :

- Consommations personnelles (hors souscription d'un abonnement personnel) : chauffage, eau froide, eau chaude.
- Dépenses liées aux parties communes : électricité, eau, entretien des espaces verts et ascenseurs, nettoyage des halls et des escaliers, ...

#### La régularisation des charges locatives :

Régulariser les charges locatives consiste à calculer les charges locatives réelles sur une période donnée grâce aux informations communiquées par le syndic de l'immeuble.

- Cette régularisation interviendra au moins une fois par an.
- Elle représente la différence entre les provisions sur charges versées et les dépenses réelles. Le trop-perçu vous sera restitué ou un complément vous sera demandé.
- Les charges sont proratisées au temps de présence dans le logement.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères vous sera réclamée 1 fois par an pour son montant réel.

## 4 / VOTRE DÉPÔT DE GARANTIE

- Le dépôt de garantie est équivalent à un mois de loyer hors charges (pour les logements loués vides). Il vous sera restitué, déductions faites des éventuelles sommes dues, dans le mois qui suit votre départ, si aucune observation n'a été signalée lors de votre état des lieux de sortie ou, à défaut, le délai maximum sera de 2 mois.

## 5 / VOTRE LOYER ET VOS CHARGES LOCATIVES

- Règlement du loyer en début de mois au plus tard le 6.
- La quittance est disponible dans votre espace personnel [mygiboire.com](http://mygiboire.com). Elle comprend le montant de votre loyer (habitation et/ou stationnement) et la provision sur charges.
- Révision annuelle de votre loyer selon l'indice IRL publié par l'Insee.

## 6 / LA MISE EN ROUTE DE VOS ABONNEMENTS ET VOS FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

### À QUELLES AIDES PUIS-JE PRÉTENDRE ?

Si vous remplissez les conditions, vous pouvez demander à bénéficier d'aides au logement :

- Aide Personnalisée au Logement (APL).
  - Allocation de Logement à caractère Social (ALS).
- Renseignez-vous auprès de votre Caisse d'Allocations Familiales.

**CAF : 0810 25 35 10 - [www.caf.fr](http://www.caf.fr)**

Pour tout savoir sur les formalités à effectuer lors de votre emménagement et pour informer de votre changement d'adresse en ligne :

[www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/services-en-ligne-et-formulaires](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/services-en-ligne-et-formulaires)



# Les + Giboire



## EMMÉNAGER SEREINEMENT AVEC GIBOIRE SERVICES

**VOUS EMMÉNAGEZ. PROFITEZ.  
ON S'OCCUPE DE TOUT !**

- ☆ Les meilleurs prix pour tous vos contrats
- ☆ Un gain de temps grâce à nos conseillers
- ☆ Une check-list pour ne rien oublier : ZEN !



## Service 100 % gratuit

Depuis la comparaison entre les déménageurs, la commande de cartons, l'ouverture des compteurs électricité et gaz, l'installation de la box internet, la résiliation des anciens abonnements et jusqu'à l'inscription sur les listes électorales de votre nouveau lieu de résidence, **Giboire Services vous accompagne dans toutes les démarches liées à votre déménagement/aménagement.**

### 3 mois avant

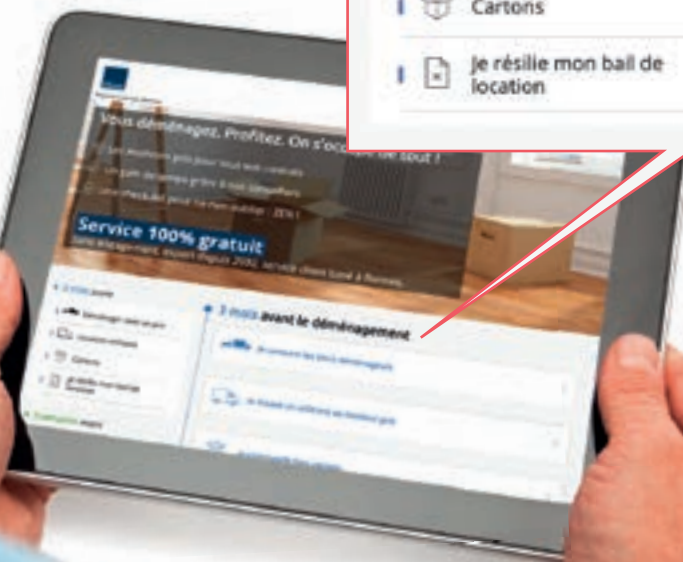
- Déménager avec un pro
- Location utilitaire
- Cartons
- Je résilie mon bail de location

### 3 semaines avant

- Électricité et gaz
- Box internet
- Forfait mobile
- Assurance habitation
- Transfert de mon courrier

### Une fois installé

- Résiliation de mes contrats
- Devis travaux
- Assurance Auto
- Services publics
- Changer sa carte grise
- Inscription listes électorales



consultez le site :  
[services.giboire.com/](http://services.giboire.com/)



# Vous êtes installé : BIEN VIVRE DANS VOTRE LOGEMENT



## 1 / VOUS ENTRETENEZ VOTRE LOGEMENT : QUI FAIT QUOI ?<sup>(1)</sup>

### L'EXTÉRIEUR DU LOGEMENT

#### COLLECTIF

- 1** Entretien courant\* volets et stores  
\* remplacement des lames et des manivelles
- 2** Boîte aux lettres : graissage, remplacement des clés égarées ou détériorées
- 3** Entretien des/de la toiture(s)\*
- 4** Entretien des/du garde(s)-corps\*
- 5** Entretien des/de l'interphone(s)\*
- 6** Entretien des/de la porte(s)\*



#### INDIVIDUEL

- 1** Nettoyage chéneaux et tuyaux
- 2** Entretien garage, poignée chaînette et ressort
- 3** Élagage
- 4** Entretien, taille des haies
- 5** Entretien pelouse
- 6** Boîte aux lettres : graissage, remplacement des clés égarées ou détériorées
- 7** Entretien charnières, graissage des gonds et paumelles, réparation des poignées et crémones
- 8** Entretien grilles et volets\*
- 9** Entretien porte d'entrée\*

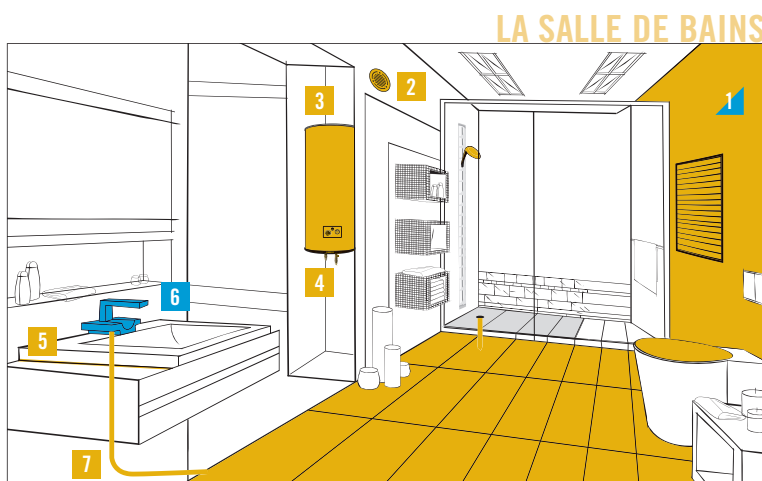
**■ PROPRIÉTAIRE ■ LOCATAIRE**

(1) Informations données à titre indicatif. Liste non exhaustive. \* Soumis à l'autorisation du syndic.

## L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

### LA SALLE DE BAINS

- 1 Peinture, tapisserie, murs, sols, plafonds et plinthes\*\*
- 2 Nettoyage grille de ventilation
- 3 Entretien du chauffe-eau
- 4 Entretien du groupe sécurité
- 5 Entretien des/joint(s) silicone
- 6 Remplacement de la robinetterie
- 7 Débouchage des évacuations



### LA SALLE DE BAINS

### L'ENTRÉE / LA CUISINE



### L'ENTRÉE / LA CUISINE

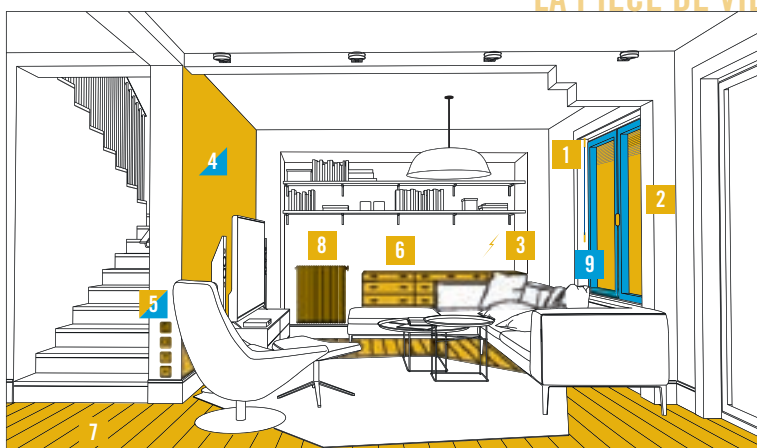
- 1 Bon fonctionnement des clefs et badges
- 2 Remplacement interphone en cas de détérioration
- 3 Entretien et remplacement peinture, tapisserie, murs, plafonds et plinthes\*\*
- 4 Nettoyage ventilation
- 5 Sol entretien et petites réparations
- 6 Remplacement flexible
- 7 Chaudière :
  - nettoyage grille
  - ramonage conduit
  - entretien annuel par un professionnel
- 8 Débouchage des évacuations
- 9 Entretien des joints silicone
- 10 Remplacement de la robinetterie de l'évier et de la machine à laver

### LA PIÈCE DE VIE

- 1 Graissage manivelle
- 2 Entretien stores, volets et fenêtres. Remplacement vitre et joints mastic
- 3 Rebouchage des trous
- 4 Entretien et remplacement peinture, tapisserie, murs, plafonds et plinthes\*\*
- 5 Entretien des prises TV, prises téléphone et interrupteurs\*\*
- 6 Entretien des placards
- 7 Parquet : entretien et petites réparations
- 8 Radiateurs : thermostat et interrupteurs, nettoyage et menues réparations
- 9 Huisseries, réseau électrique et radiateurs

\*\* Responsabilité du locataire si dégradations, propriétaire si usure normale

### LA PIÈCE DE VIE





## 2 / VOUS ENTRETENEZ VOTRE LOGEMENT : NOS CONSEILS

### CHAUFFAGE

- Aérer en grand 5 minutes par jour renouvelle l'air ambiant et évacue l'air humide, difficile à chauffer. Quand vous ouvrez une fenêtre, baissez le chauffage dans la pièce concernée.
- Pour une bonne diffusion de la chaleur, ne recouvrez pas les radiateurs et dépoussiérez-les régulièrement.
- Purgez vos radiateurs une fois par an.
- Faites entretenir annuellement votre chaudière ou chauffe-eau individuel ainsi que les pompes à chaleur supérieures à 2 kg de fluide frigorigène.

### HUMIDITÉ – MOISSURES

- Un logement bien entretenu est bien ventilé.
- Aérez les pièces où se produisent des dégagements de vapeur d'eau (salle d'eau et cuisine).

### VENTILATION CONTRÔLÉE (VMC)

- Pensez à nettoyer régulièrement les bouches de ventilation.
- N'obstruez pas les bouches de ventilation.

### FIXATIONS

- Percez les murs de manière raisonnable et pensez à reboucher les trous à votre départ.
- Pour effectuer une pose de qualité, pensez à faire appel à un professionnel.

### ÉLECTRICITÉ

- Il vous appartient de remplacer les interrupteurs, fusibles, ampoules et autres éléments cassés.
- Coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention, même pour changer une ampoule.
- Si nécessaire, n'hésitez pas à solliciter l'intervention d'un professionnel.

### PLOMBERIE ET ROBINETTERIE

- Pour conserver vos sanitaires en bon état, pensez à les nettoyer et à les détartrer régulièrement.
- Remplacez les joints d'étanchéité abîmés et les joints des sanitaires détériorés.
- Remplacez les flexibles défectueux.

**RETROUVEZ  
PLUS D'INFORMATIONS  
DANS LE MÉMENTO D'ENTRETIEN  
À SUIVRE EN PAGE 46**



### 3 / VOTRE VOISINAGE : BIEN VIVRE ENSEMBLE

Un environnement calme et agréable pour tous ? Quelques règles de bon sens et de bonne volonté suffisent.

#### CHUT... MOINS DE BRUIT

**Le bruit gêne non seulement la nuit entre 22 h et 7 h du matin mais également la journée.**

Quelques conseils :

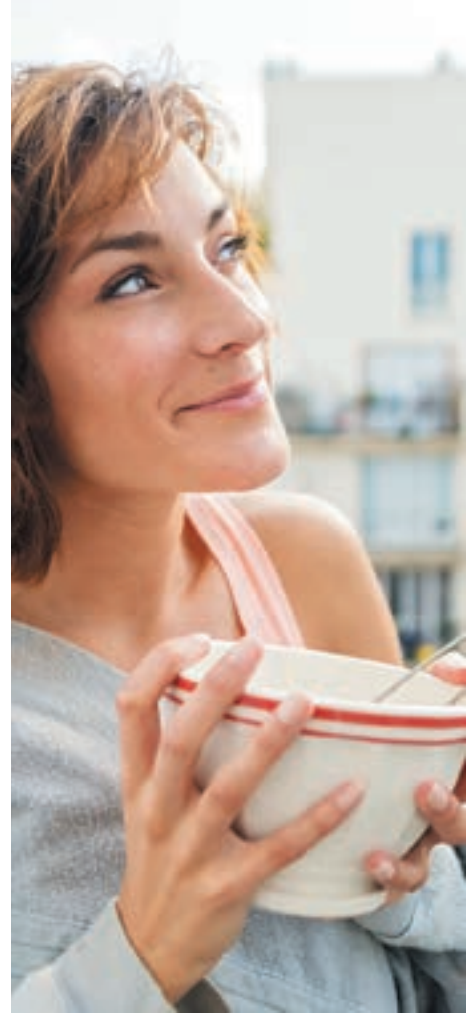
- Ne faites pas tourner le lave-linge ou l'aspirateur la nuit. Posez vos appareils électroménagers sur des plots antivibratoires et éloignez-les des murs.
- La réglementation (arrêté préfectoral du 10 juillet 2000) interdit d'effectuer des travaux bruyants de tonte et de bricolage avant 8 heures du matin et après 20 heures le soir. Les dimanches et jours fériés, il est recommandé de n'effectuer des travaux qu'entre 10 et 12 heures (Conseil National du Bruit).
- Contrôlez le volume de la télévision, radio. Si besoin, utilisez un casque.
- Limitez les claquements de portes et de talons, les battements de fenêtres et volets mal fermés. Placez des feutres sous les pieds de vos meubles.
- Ne laissez pas vos enfants jouer dans les escaliers et les parties communes.

#### ANIMAUX

La présence d'un animal domestique est tolérée dans votre logement sous réserve qu'il ne provoque pas de nuisances pour le voisinage et selon la réglementation en vigueur. Certains animaux ont besoin de promenades régulières, évitez de les laisser seuls trop longtemps à la maison, sur le balcon ou dans le jardin. Il est conseillé de contacter un professionnel si votre chien aboie de manière intempestive.

#### UN CADRE DE VIE AGRÉABLE, L'AFFAIRE DE TOUS !

- N'accumulez pas d'objets encombrants dans les sous-sols et parties communes.
- Contribuez à garder les parties communes propres : halls, cages d'escalier, paliers, ascenseurs et espaces verts.
- Respectez le règlement de copropriété.



#### VOISINAGE : EN CAS DE DIFFICULTÉ, 2 POSSIBILITÉS

- La médiation = gratuite et sur demande volontaire de tous les protagonistes par des associations. À Rennes, vous pouvez vous mettre en rapport avec l'association Cité et Médiation. [cite-et-mediation.org](http://cite-et-mediation.org) Pour toute information renseignez-vous auprès de votre mairie.
- La conciliation par un conciliateur de justice : la conciliation est une procédure encadrée par la loi qui permet un règlement amiable des conflits. Contrairement au médiateur, le conciliateur propose une solution, qu'il peut imposer.

## 4 / ADOPTEZ LES BONS RÉFLEXES DE SÉCURITÉ



### INCENDIE

- Contactez les pompiers (18 ou 112).
- Vérifiez le fonctionnement des détecteurs de fumée au moins une fois par trimestre.

### FUITE D'EAU

En cas d'inondation, pensez à couper la vanne d'arrivée d'eau (située généralement dans le logement, dans les parties communes ou sur le palier). Prévenez éventuellement les pompiers (18) et votre assurance.

### INCIDENT ÉLECTRIQUE

- Avant toute intervention sur votre installation électrique, coupez impérativement le disjoncteur.
- Ne mettez en aucun cas un appareil électrique en contact avec l'eau.
- N'engagez aucune modification du système électrique par vous-même.
- Limitez l'usage des multiprises et des rallonges afin d'éviter les risques d'échauffement.
- Si vous avez de jeunes enfants, installez des cache-prises.

### BON À SAVOIR

Pour réactiver votre compteur Linky, restez appuyé 10 secondes sur le bouton + !

### FUITE DE GAZ

- Si vous avez le moindre doute sur une éventuelle fuite de gaz, fermez le robinet général et ouvrez les fenêtres.
- N'essayez pas de régler le problème vous-même, faites appel à un professionnel.
- Si vous sentez une odeur de gaz dans les parties communes, prévenez immédiatement les pompiers (18).
- N'obstruez pas les ventilations.

### PANNE D'ASCENSEUR

- Ne laissez pas vos enfants jouer près de l'ascenseur ni le prendre seuls.
- Si vous êtes bloqué, suivez les règles de sécurité affichées.
- Si vous constatez de l'extérieur que l'ascenseur est bloqué, ne tentez aucune manœuvre et prévenez le gardien ou le syndic de copropriété.

### ACCÈS AU COMPTEUR

- Laissez libre accès aux compteurs afin de pouvoir couper l'électricité, l'eau ou le gaz si nécessaire.
- En cas d'absence prolongée, fermez vos compteurs de gaz et d'arrivée d'eau.
- Afin d'évaluer votre consommation, effectuez régulièrement des relevés de compteur d'eau et d'électricité.

### SI LE FEU SE DÉCLARE CHEZ VOUS

Faites sortir tout le monde. Fermez la porte. Évacuez les lieux sans prendre l'ascenseur.

Si l'incendie se déclare au-dessus de votre logement : sortez de chez vous et refermez la porte.

Si l'incendie se déclare en dessous de chez vous : restez sur place. Arrosez les portes, manifestez-vous auprès des secours.

En cas de fumée dans la pièce, baissez-vous et placez un linge humide devant votre nez pour mieux respirer.



CONTACTS UTILES	
POLICE	17
POMPIERS	18
SAMU	15
APPELS D'URGENCE	112
URGENCE GAZ	0 800 47 33 33
URGENCE ÉLECTRICITÉ	09 726 750 XX (remplacez les xx par votre numéro de département)



## 5 / SINISTRE, COMMENT RÉAGIR ?

En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause (dégât des eaux, incendie, vol avec effraction, ...) :

- Prévenez rapidement votre gestionnaire technique Giboire.
- Informez votre compagnie d'assurances à la connaissance du sinistre (dans les 48 heures pour un vol), de préférence, par lettre recommandée avec accusé de réception ou déclaration en ligne (si votre assureur propose ce service).
- Conservez les objets détériorés (en ayant pris soin de retrouver les factures).
- N'effectuez aucune réparation avant le passage de l'expert envoyé par la compagnie d'assurances.
- Avant le passage de l'expert, effectuez des devis de remise en état.

### BON À SAVOIR

Vous vous absentez pour une longue durée ? Pensez à :

- Couper l'électricité.
- Fermer les robinets d'eau et de gaz.
- Donner les coordonnées d'une personne à contacter en cas de problème (et qui a un double des clés).

## DÉGÂT DES EAUX / INCENDIE

### LA CONVENTION IRSI

Depuis 2018, tous les dommages inférieurs à 5 000 euros hors taxes rentrent dans le cadre de la convention IRSI, y compris pour les locaux meublés et saisonniers. C'est l'assureur du local sinistré qui s'occupe de gérer le sinistre dégât des eaux. On dit de lui qu'il est « gestionnaire » du dossier. Avant, le traitement d'un sinistre impliquait une multitude d'intervenants, ce qui était source de nombreux litiges. Désormais, ce gestionnaire est chargé de s'assurer de la réalité du dégât, d'organiser les modalités de recherche de fuite, de désigner un expert (pour une expertise commune à tous les assureurs) et de procéder à l'évaluation des dommages. Il doit ensuite désigner le ou les assureurs qui doivent prendre en charge les dommages selon les nouveaux barèmes (tranches).

*NB : information en vigueur suivant la réglementation en date de publication de ce document (septembre 2022)*



## 6 / ADOPTEZ LES ÉCO-GESTES

### Les + Giboire

**LE GROUPE GIBOIRE S'ENGAGE,** dans les logements qu'il construit, à promouvoir une urbanisation qualitative, respectueuse de l'environnement et faisant la part belle aux immeubles économes en énergie.



#### **ÉCONOMIE D'EAU**

- Contrôlez de temps en temps votre consommation d'eau pour détecter d'éventuelles fuites. Un robinet qui goutte peut faire perdre 34 000 litres par an !
- Réparez les fuites d'eau.
- Préférez les douches aux bains. Une douche est 3 fois plus économique qu'un bain.
- Évitez de faire couler l'eau inutilement.
- Installez un économiseur d'eau sur l'embout de votre pommeau de douche.

#### **ÉCONOMIE D'ÉNERGIE**

- Pensez à éteindre les lumières lorsque vous quittez une pièce et privilégiez la lumière du jour si possible.
- Privilégiez les ampoules à basse consommation plutôt que les halogènes.
- Pensez à éteindre vos appareils électriques (télé, ordinateur, chargeurs de portable) quand vous ne les utilisez pas. Même en veille, ils utilisent de l'énergie.



## **CHAUFFAGE**

- Pensez à baisser votre chauffage lorsque vous aérez une pièce.
- N'éteignez pas votre chauffage lorsque vous vous absentez, baissez seulement la température.
- Programmez votre chauffage en fonction des heures creuses et des heures pleines.

## **APPAREILS MÉNAGERS**

- Placez vos appareils de cuisson à l'écart du réfrigérateur.
- Adaptez la taille de votre réfrigérateur à la taille de votre famille car plus il est grand, plus il consomme.
- Attendez que vos plats refroidissent avant de les mettre au réfrigérateur.
- Réglez votre congélateur à -18 °C, la température idéale.
- Quand vous cuisinez, mettez un couvercle sur les casseroles pour limiter la vapeur. La cuisson sera d'autant plus rapide et vous économiserez de l'énergie.
- Optez pour un programme éco sur votre machine à laver et votre lave-vaisselle et faites-les tourner lorsque ceux-ci sont pleins.

## **TRI SÉLECTIF**

- Verre : 100% recyclable.
- Plastique et carton.
- Papier.
- Autres déchets non recyclables.
- Piles, batteries, ampoules électriques :  
containers spécifiques dans les supermarchés.
- Médicaments non utilisés ou périmés :  
pharmacie
- Déchets encombrants (télé, meubles...) :  
déchetterie.

*Pour les renseignements adaptés à votre commune :*

***Stmalo-agglomeration.fr/dechets***

***Metropole.rennes.fr/pratique/infos&demarches/dechets,proprete***

***Nantesmetropole.fr/pratique/dechets***

# Vous quittez votre logement : VOS DÉMARCHES DE SORTIE



## 1 / VOTRE PRÉAVIS

- Informez votre conseiller de votre départ par lettre recommandée avec accusé de réception ou en mains propres selon la loi en vigueur, en respectant le délai de préavis (3 mois / 1 mois dans les zones tendues) indiqué sur votre contrat de location.
- Si vous bénéficiez d'un préavis réduit à un mois\*, un justificatif devra être fourni avec l'envoi du préavis.
- Ce congé doit être signé par tous les titulaires du contrat.
- Dès la notification du congé et conformément à votre contrat de location, vous devez permettre les visites de votre logement en vue d'une nouvelle location.
- N'oubliez pas de nous communiquer vos modalités de visite lors de la visite conseil préparatoire à l'état des lieux de sortie.

\* Mutation, perte d'emploi, premier emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé, bénéficiaire d'un logement social, bénéficiaire du RSA, logement situé en zone tendue, locataire bénéficiaire de l'allocation adulte handicapée.



## Les + Giboire



### 2 / NOTRE VISITE CONSEIL

#### Pour bien préparer votre départ

- Votre conseiller prendra rendez-vous avec vous, dans les deux semaines suivant la réception de votre préavis, pour bien préparer votre départ.
- Il vous aidera à lister les éventuelles réparations à réaliser et vous conseillera sur l'entretien.
- Cette visite est indispensable pour une restitution des clés dans de bonnes conditions et ainsi vous permettre de récupérer votre dépôt de garantie.

### 3 / VOTRE ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE



À réception de votre préavis, un rendez-vous pour votre état des lieux de sortie vous sera proposé par votre conseiller. L'état des lieux constate l'état du logement au moment de votre départ :

- Il sera établi en votre présence, une fois votre logement, cave et/ou garage libre de toute occupation.
- Il vous appartient de restituer le logement en bon état de propreté, d'entretien et vérifier le bon fonctionnement des équipements.
- Pensez à résilier vos contrats (électricité, gaz, téléphone).
- L'état des lieux de sortie sera comparé à celui effectué lors de votre entrée dans le logement.
- Toute dégradation ou défaut d'entretien constaté sera retenu de votre dépôt de garantie.
- Pensez à nous communiquer votre nouvelle adresse.

L'ensemble des clés du logement, de la boîte aux lettres, de la cave, du garage (...) devra être restitué le jour de l'état des lieux de sortie.

Récupérez votre état des lieux d'entrée et de sortie sur [mygiboire.com](https://mygiboire.com) ainsi que notre guide pratique « Bien préparer votre état des lieux ».



## VOUS DÉMÉNAGEZ. PROFITEZ. ON S'OCCUPE DE TOUT !

- ☆ Les meilleurs prix pour tous vos contrats
- ☆ Un gain de temps grâce à nos conseillers
- ☆ Une check-list pour ne rien oublier : ZEN !



### 4 / VOTRE SOLDE DE TOUT COMPTE



Votre décompte de sortie vous sera transmis sous un mois après votre état des lieux de sortie.

En cas de retenue liée à des dégradations constatées, le délai de restitution sera de deux mois.

Votre décompte précisera :

- Ce que nous vous devons : soit le remboursement de votre dépôt de garantie.
- Ce que vous nous devez : quote-part de la taxe d'ordures ménagères, complément des provisions sur charges de la période en cours, les éventuelles réparations locatives ou dégradations.

### 5 / RÉUSSIR VOTRE DÉPART, NOS CONSEILS PRATIQUES



### Service 100 % gratuit

Depuis la comparaison entre les déménageurs, la commande de cartons, l'ouverture des compteurs électricité et gaz, l'installation de la box internet, la résiliation des anciens abonnements et jusqu'à l'inscription sur les listes électorales de votre nouveau lieu de résidence, **Giboire Services vous accompagne dans toutes les démarches liées à votre déménagement/aménagement.**

consultez le site :  
[services.giboire.com/](https://services.giboire.com/)



## Votre glossaire pratique

**ALS** : allocation de logement sociale (ALS). Aide financière destinée à réduire le montant de votre loyer. Pour en connaître les conditions d'attribution : <https://www.service-public.fr/logement>.

**APL** : aide personnalisée au logement (APL). Aide financière destinée à réduire le montant de votre loyer. <https://www.service-public.fr/logement>.

**Assemblée générale de copropriétaires** : c'est la réunion de l'ensemble des copropriétaires, seule instance pouvant prendre et voter des décisions pour la copropriété. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an.

**Bail** : contrat de location qui lie le propriétaire et le locataire d'un bien immobilier. Le bail fixe les droits et les obligations des deux parties le temps de la location et définit leurs relations.

**Bailleur** : propriétaire mettant en location un bien immobilier et signant dans ce cadre un bail avec son locataire. Le bailleur peut être une personne physique ou morale.

**Charges récupérables** : selon l'article 93 de la loi du 06/07/89 qui régit les relations locatives, le bailleur peut répercuter sur son locataire les charges suivantes : les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble et les dépenses d'entretien selon le décret 87.713 du 26/08/87.

**Conseil syndical** : le conseil syndical est composé de membres de la copropriété élus. Il coordonne les relations entre le syndic et copropriétaires et assure une mission d'assistance et de contrôle du syndic.

**Copropriété** : régime juridique que permet le partage de la propriété d'un immeuble collectif entre plusieurs personnes appelées copropriétaires.

**Garant** : personne qui s'engage auprès d'un propriétaire de logement de régler les loyers et charges au lieu et place du locataire.

**IRSI** : indemnisation et recours des sinistres immeuble. Convention d'indemnisation directe et de renonciation à recours en dégâts des eaux.

**Dépôt de garantie** : le dépôt de garantie, ou caution, est la somme remise au propriétaire par le locataire à la signature du contrat de location. Il correspond à un mois de loyer.

**Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)** : a pour objectif de protéger les propriétaires et locataires et à permettre l'accroissement de l'offre de logements. Les frais d'agence immobilière sont notamment plafonnés pour les états des lieux, les frais de dossier de location ainsi que la rédaction du bail.

**Mandant** : personne qui, par un mandat écrit, donne à une autre (le mandataire) le pouvoir de la représenter dans un acte juridique.

**Mandataire** : personne qui reçoit d'un mandant, le mandat de faire un ou des actes juridiques en son nom et pour son compte.

**Provision sur charges** : le montant de ces charges, appelées charges locatives, est prélevé par mensualités pendant toute l'année. Il est fixé en fonction des chiffres calculés lors de l'année précédente, d'où le système de régularisation des charges. Une régularisation de ces provisions intervient au moins une fois par an.

**Quittance** : document qui indique le montant du loyer et des charges acquittés par le locataire.

**Régularisation des charges** : les charges locatives, appelées également charges récupérables, sont des dépenses prises en charge initialement par le propriétaire, mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire.

**Révision des loyers** : le calcul de la révision des loyers est basé sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

**SEPA mandat** : mandat de prélèvement automatique aux normes européennes.

**Syndic de copropriété** : le syndic gère l'administration de la copropriété. Il peut être un professionnel ou un non professionnel et doit être désigné par un vote en assemblée générale.

**Tantièmes** : les tantièmes correspondent à la part de la copropriété détenue par chaque copropriétaire. Ils correspondent à la quote-part de parties communes de chaque copropriétaire.

**Taxe d'ordures ménagères** : la TEOM concerne toute propriété soumise à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou qui en est temporairement exonérée.

Le montant de la TEOM à payer est indiqué sur l'avis d'imposition de la taxe foncière.

La TEOM est une dépense récupérable auprès du locataire. Elle sera proratisée en fonction du temps de présence dans le logement.

Sources : la Vie Immo.com / Service-public.com.

➔ Suivez notre **actualité**  
sur les **réseaux sociaux**



## DÉCOUVREZ NOS CITY-GUIDES !



Nous aimons et connaissons les villes au sein desquelles nous sommes présents : nous leur avons consacré un guide, pour vous permettre de (re)découvrir votre ville !

**Rennes, Saint-Malo, Nantes, Angers, Vannes, La Baule...**

**À RETROUVER EN AGENCES ET SUR GIBOIRE.COM**



GROUPE  
**GIBOIRE**

# MEMENTO D'ENTRETIEN

---

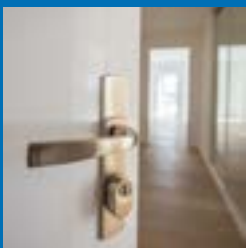
QUELQUES CONSEILS POUR  
PROFITER PLEINEMENT  
DE VOTRE LOGEMENT





## Pourquoi ce memento d'entretien ?

Nous vous proposons cet aide-mémoire pour vous guider dans l'entretien de vos équipements.



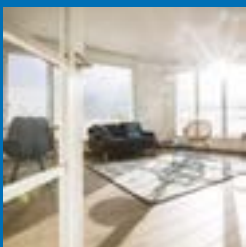
Bienvenue dans votre nouveau logement

Nous souhaitons vous guider dans la prise en main et le bon usage des lieux durant toute la durée de votre présence.

Ce memento n'est pas exhaustif, mais constitue un guide de bonnes pratiques pour la bonne utilisation et son entretien.

De ce bon usage dépendront votre confort et la préservation en bon état de votre habitation.

Nous restons à votre écoute et vous souhaitons de profiter pleinement de votre logement.



*Le Groupe Giboire*

## À CONNAÎTRE

L'entretien de votre logement est obligatoire pour bénéficier des garanties contractuelles. En effet, les garanties ne s'appliquent pas aux dommages qui résultent de l'usure normale, du défaut d'entretien ou du mauvais usage des logements.

# PLANNING D'ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT

Ouvrage	Intervention à réaliser	Fréquence	Date
<b>Chauffage</b>	• Chaudière individuelle	Entretien obligatoire à faire réaliser par un professionnel agréé	1 fois par an
	• Radiateurs de chauffage central	Purge des radiateurs Manoeuvre des robinets thermostatiques pour éviter le colmatage	1 fois par an 1 fois par mois
	• Radiateurs électriques	Dépoussiérage par aspiration	1 fois par an
<b>Ballon électrique d'eau chaude</b>	Entretien avec détartrage des résistances à faire réaliser par un professionnel	1 fois par an	
<b>Détecteur de fumée</b>	Maintien en parfait état de fonctionnement et remplacement des piles ou batteries le cas échéant	Tous les 2 ans	
<b>Sanitaires</b>	• Joints	Changement du joint silicone en périphérie des baignoires et receveurs de douche	Tous les 2 ans
	• Siphons	Nettoyage des siphons des vasques, éviers, baignoire, Nettoyage des bondes de douche	1 fois par an 1 fois par mois
	• Robinetterie	Détartrage du mousseur des robinets et du pommeau de douche	1 ou 2 fois par an
	• WC	Détartrage de la cuvette des toilettes	1 fois par semaine
<b>Ventilation et aération</b>	Nettoyage des bouches d'évacuation (WC, salle de bains, cuisine) et des entrées d'air frais	2 fois par an	
	Aération de 5mn des pièces de vie	Quotidien	
<b>Menuiseries extérieures</b>	Lavage à l'eau et au savon noir des fenêtres, et autres éléments métalliques extérieurs (baies, garde-corps, portes de garages, bardage, etc.), laquées, anodisées ou galvanisées, ainsi que débouchage des orifices de drainage et graissage des pièces mécaniques	3 fois par an si < 5km du littoral, 1 fois par an si > 20 km du littoral	
<b>Terrasses et balcons</b>	Nettoyage des regards, trop pleins, rigoles, caniveaux et évacuations d'eaux pluviales situées sous les dalles de terrasses sur plots	1 fois par an	
<b>Revêtements de sols stratifiés et parquets</b>	Dépoussiérage pour éviter les micro-griffures Nettoyage immédiat des taches Lavage avec un linge humide, très essoré	Quotidien Selon besoin	
<b>Toiture et gouttières</b>	Nettoyage des gouttières et des noues (rigoles en toiture) accessibles par les terrasses privatives	1 fois par an	





**Un bon réglage de vos robinets thermostatiques vous garantit des économies d'énergie.**



Ce qu'il faut  
**SAVOIR**

**il existe 2 niveaux de régulation du chauffage central**

## 1. Le thermostat d'ambiance

- mesure la température dans la pièce où il se situe,
- contrôle la circulation d'eau chaude de tout votre circuit de chauffage. Celle-ci est coupée dès que la température ambiante atteint la température de consigne.

La programmation du thermostat permet d'ajuster la température de consigne sur différentes plages de temps (nuit, week-end, ...). Le rôle principal du thermostat d'ambiance est d'adapter la température du logement selon la programmation mise en place, ou ponctuellement d'un simple geste.



## 2. Les robinets thermostatiques

Installés sur les radiateurs, ils permettent d'ajuster la température dans chaque pièce en fonction de son usage (chambre, séjour...), en modulant le débit d'eau chaude circulant dans chaque radiateur.

Les positions de la manette correspondent en général aux températures suivantes :

Position	1	2	3	4	5
Température °C	15-16°	17-18°	19-20°	21-22°	23-24°
Température conseillée <sup>1</sup>		Chambre	Séjour	Salle de bain <sup>2</sup>	

En principe, tous les radiateurs sont équipés d'un robinet thermostatique<sup>2</sup>, à l'exception de ceux placés dans la même pièce que le thermostat d'ambiance (qui contrôle la régulation générale de la température du logement ainsi que celle de la pièce dans laquelle il est installé).



Ce qu'il faut  
**FAIRE**

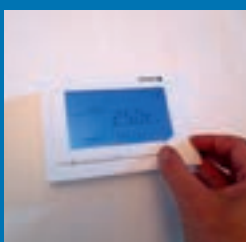
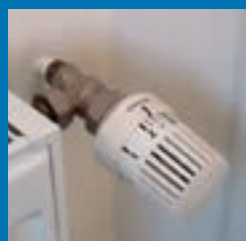
## **l'étalonnage des robinets thermostatiques**

Un étalonnage des robinets thermostatiques vous permettra de limiter vos consommations d'énergie et d'affiner la température souhaitée dans chaque pièce (à réaliser une fois, sur 1 ou 2 jours de présence effective dans le logement).

- 1 Affichez une consigne de 25° sur le thermostat d'ambiance pour forcer la circulation d'eau chaude dans le circuit du logement (cette température de consigne ne sera pas atteinte) ;

1. Réduire la température de 1°C permet de réduire notre consommation de 7%, et inversement (source Engie).

2. Dans certains logements, les radiateurs de salle de bain sont électriques et ne sont donc pas concernés par cette information. Ces sèches-serviettes sont reconnaissables à leur absence de tuyau de raccordement et de robinet thermostatique.





- 2 Positionnez les robinets thermostatiques des pièces de vie sur la position 3, celui des chambres sur 2 et celui de la salle de bain sur 4. Maintenez les portes du logement fermées.

*L'eau chaude de la chaudière va circuler dans le réseau car vous avez indiqué 25°C sur le thermostat, mais les têtes thermostatiques des radiateurs des pièces de vie étant sur une position 3, les robinets des radiateurs seront fermés à environ 20°C. De même, le sèche-serviette atteindra et maintiendra environ 22°C (position 4).*

- 3 Patientez quelques heures (portes toujours fermées) puis contrôlez les températures dans les pièces avec un thermomètre. S'il y a un degré de plus ou de moins que la température désirée dans une pièce, tournez légèrement votre tête thermostatique dans le sens voulu d'une demi-graduation, et vérifiez à nouveau la température obtenue après quelques heures. Ajustez à nouveau si besoin.

➔ Vous venez d'étalonner vos têtes thermostatiques avec précision.

- 4 Ensuite, vous descendrez progressivement votre consigne sur le thermostat (ex : 24°C). Si vous ne constatez pas de baisse de température dans les pièces (portes fermées) quelques heures après la baisse de la consigne, vous pourrez alors continuer de baisser progressivement la consigne de la même manière. Dès que vous constaterez une baisse de température dans les pièces, remontez alors la consigne du thermostat d'un demi-degré.

## ASTUCES À CONNAÎTRE

**Les robinets thermostatiques peuvent se colmater et ne plus fonctionner, en raison de particules présentes dans le réseau de chauffage.**

- Pour éviter ce désagrément, il suffit de manipuler chaque robinet une fois par mois : ouvrir à fond le robinet et le fermer complètement, 2 ou 3 fois de suite.
- En été, quand le chauffage est coupé, ouvrir complètement les robinets thermostatiques (position 5).

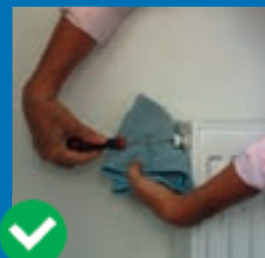
**Purger les radiateurs chaque automne.**

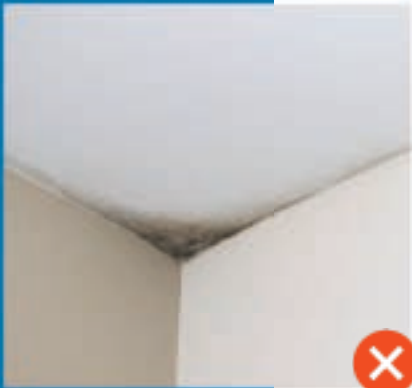
Il est nécessaire de purger les radiateurs au minimum une fois par an, idéalement avant la mise en route du chauffage à l'automne. À défaut, de l'air dans les radiateurs peut empêcher la circulation de l'eau chaude et entraîner des bruits parasites.

- La purge se situe en haut du radiateur. C'est généralement une petite vis. Pour effectuer la purge, il vous suffit de tourner cette vis doucement avec un tournevis jusqu'à ce que vous entendiez l'air s'échapper du radiateur. Un peu d'eau va s'écouler en même temps, qu'il faut recueillir dans un tissu éponge ou un verre pour protéger votre sol. Il faut laisser couler l'équivalent d'un demi-verre pour bien purger. Puis revissez la purge fermement mais sans forcer. Essuyez rapidement l'eau qui serait éventuellement tombée sur votre revêtement de sol.

**Ne jamais démonter les radiateurs sans prévenir le syndic !**

- Pour les installations à chaudière collective, si vos radiateurs nécessitent d'être déposés (pour une nouvelle peinture murale par exemple), pensez à prévenir votre syndic afin de prévoir la remise en eau avec purge de l'installation collective du bâtiment.



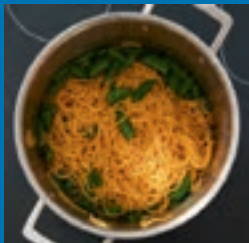


Ce qu'il faut  
SAVOIR

**12 litres d'eau s'évaporent  
chaque jour dans un logement !**

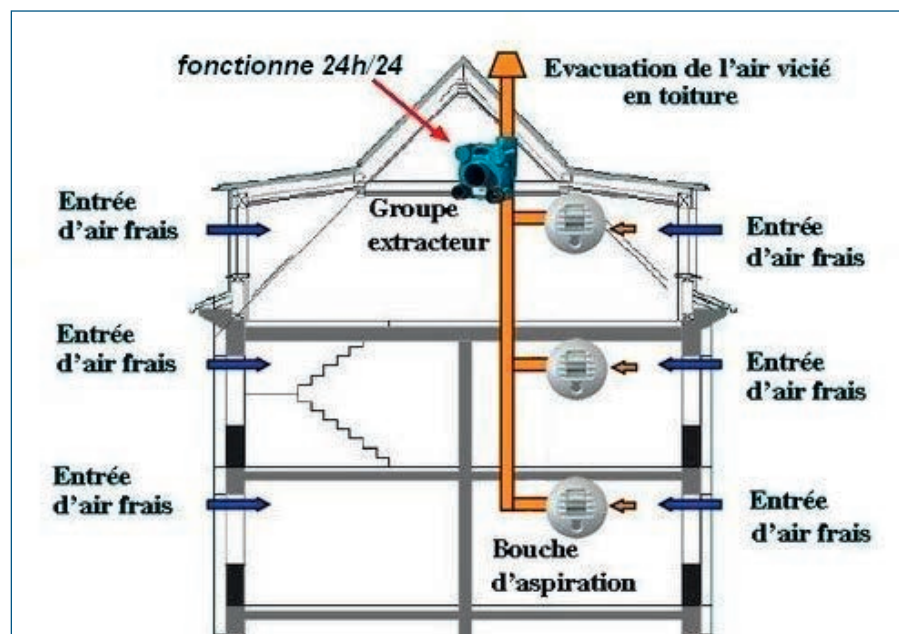
**La vapeur d'eau est produite par les occupants et leurs activités :**

- respiration et transpiration des personnes,
- douches et bains,
- vaisselle et cuisson,
- lavage des sols,
- séchage du linge,
- évapotranspiration des plantes vertes...



Pour une famille de 4 personnes, ce sont donc 12 litres d'eau qui s'évaporent chaque jour dans l'habitation. En outre, la respiration produit du CO<sub>2</sub> qu'il faut évacuer.

Heureusement, votre logement neuf est équipé d'un système de ventilation<sup>1</sup> permettant de renouveler l'air humide et vicié. L'air neuf pénètre par les entrées d'air situées dans les fenêtres, les coffres de volets roulants des chambres et du séjour (ou quelquefois dans le mur de façade). Il circule sous les portes et est évacué par les bouches d'extraction présentes dans les pièces dites « humides » : cuisine, salle de bain et WC. Mais la poussière s'accumule sur ces passages d'air.



Principe de VMC<sup>1</sup> en logement collectif (doc Picbleu)

**Les entrées d'air et les bouches d'extraction de votre logement doivent être nettoyées pour permettre ce renouvellement d'air.**

<sup>1</sup> VMC : Ventilation Mécanique Contrôlée



Ce qu'il faut  
FAIRE

**Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air, 2 fois par an**

### Les bouches d'aspiration, dans les pièces humides :

Démontez le clapet d'ouverture : en principe, il est simplement emboîté. Passez un chiffon humide, imbibé de produit vaisselle si besoin, pour le nettoyer délicatement.



Les bouches d'extractions sont hygroréglables, c'est-à-dire qu'elles s'adaptent selon l'humidité de la pièce. **Ne lavez jamais les bouches d'aération sous l'eau courante, cela les dégraderait.**

Terminez le nettoyage en dépoussiérant le socle de la bouche d'extraction. Si besoin brossez et aspirez la poussière présente dans l'extrémité des tuyaux puis remontez le clapet d'ouverture.

### Cas particuliers, les bouches d'extraction temporisées :

➔ dans les WC, la bouche d'extraction est, en général, temporisée pour s'ouvrir pendant 20 ou 30 mn suivant chaque détection de présence. Le clapet se fait entendre à l'ouverture ; ce système fonctionne souvent sur piles. **Il faut changer les piles quand le clapet ne s'ouvre plus** (on n'entend plus le petit bruit du clapet qui s'ouvre).

➔ dans la cuisine, la bouche possède une ouverture dite « de pointe », également temporisée, actionnée par un bouton poussoir situé au mur ou une tirette<sup>2</sup>. Selon les configurations, ces bouches sont alimentées sur le secteur ou quelquefois par piles.

### Les entrées d'air, dans les pièces de vie :

Vérifiez régulièrement qu'elles ne soient pas obstruées. Les grilles, situées sur les fenêtres ou les coffres de volets roulants sont clipsées ou vissées. Vous pouvez les démonter pour un nettoyage complet. Opérez prudemment pour ne pas les abîmer. Dépoussiérez-les à l'aide d'un chiffon, humidifié de vinaigre blanc dilué si besoin.

**Dans tous les cas, NE PAS UTILISER D'ABRASIF, DE LIQUIDE DE NETTOYAGE AGRESSIF OU DE SOLVANTS**

<sup>2</sup> Actionnez l'ouverture de débit de pointe dans la cuisine, pour évacuer l'humidité générée par la cuisson des aliments, notamment l'eau bouillante qui s'évapore très rapidement et génère énormément d'humidité ambiante.

## ASTUCES À CONNAÎTRE

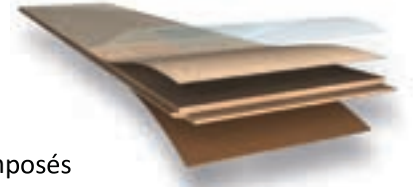
- Ne jamais obturer les entrées d'air et les bouches d'extraction,
- Ne pas gêner la circulation de l'air par des rideaux qui fermeraient l'espace du sol au plafond,
- Ne jamais boucher le passage d'air sous les portes intérieures,
- Ne jamais raccorder une hotte de cuisine à une bouche d'extraction, utiliser une hotte à recyclage,
- Éviter l'humidité excessive (linge, aquarium, etc.), en particulier dans le salon et les chambres,
- Penser que l'air humide procure une sensation de froid et d'inconfort.



**Prendre soin des sols et des murs permet de profiter longtemps d'un logement beau comme au premier jour...**

## Sols stratifiés et contrecollés

Les revêtements de sol en stratifié sont composés d'une âme en fibres de bois haute densité, recouverte d'une surface constituée de nombreuses couches (strates) de résine et de parement décoratif.



Les parquets contrecollés sont composés d'une couche supérieure en bois noble, qui a reçu un traitement décoratif et de protection ; dessous, l'âme et le contre-parement sont constitués de bois composite.



Les sols en stratifié et en contrecollé sont faciles à vivre et chaleureux au regard. Leur structure leur confère également une bonne résistance à l'usure. Cependant, étant à base de bois, ces matériaux sont sensibles à l'humidité : ils peuvent se déformer en présence d'eau.

### Entretien :

Au quotidien, le passage d'une serpillière sèche en microfibres suffit.

**Lorsque vous souhaitez laver le sol, celui-ci doit être nettoyé à l'eau froide avec une serpillière très essorée, afin de ne pas faire pénétrer d'eau entre les lames.**

N'utilisez aucun produit afin de ne pas détériorer la couche de parement de votre sol, sauf le produit recommandé par le fabricant de votre sol. Terminez dans le sens de la longueur des lames pour éviter les traces de séchage.

Si un liquide ou un aliment se renverse sur votre sol, essuyez et nettoyez-le immédiatement. Quelle que soit la nature d'une tache, ne la laissez pas sécher afin qu'elle ne se fixe pas définitivement.

### Comment éviter les griffures sur mon stratifié ou mon parquet ?

Avec le temps, des griffures dues à la poussière, au sable ou aux gravillons coincés sous les semelles de chaussures peuvent apparaître. L'utilisation de tapis de propreté limite l'arrivée des particules dans votre intérieur. Pensez à en positionner à l'entrée du logement et devant chaque accès extérieur (terrasse, jardin).

Attention également au poinçonnement dû aux pieds des meubles. L'utilisation de roulettes souples sous les meubles mobiles tels que les sièges de bureau, et des protections (rondelles de feutre ou de plastique souple) sous les pieds des meubles, fauteuils et canapés préserveront également votre sol des griffures.





## Carrelages

L'entretien s'effectue simplement à l'eau chaude avec un détergent neutre ou du vinaigre blanc. Bien rincer ensuite à l'eau claire.

À l'usage les joints peuvent se teinter avec les produits de nettoyage et la poussière : n'utilisez pas de produit gras dit « de protection » qui ne ferait qu'encrasser votre carrelage.



## Peintures murales

Les peintures murales doivent être dépoussiérées avec un chiffon ou un plumeau attrape-poussières, propres.

Pour nettoyer une tache, passez une éponge humide et essuyez immédiatement avec un chiffon propre. Veillez à ne pas faire de coulures. Faites au préalable un essai sur une surface peu visible. **Évitez tout produit abrasif.**



L'éponge « magique » permet de nettoyer les traces et les salissures d'usage sur les murs peints en blanc.

- Elle s'utilise humide,
- Elle efface les traces en un clin d'œil,
- Elle est facile à nettoyer après usage.

Toujours faire un essai au préalable sur une zone cachée de votre revêtement avant d'utiliser l'éponge « magique ». Ce type d'éponge s'use rapidement. C'est un produit disponible en grande surface, droguerie ou magasin de bricolage.

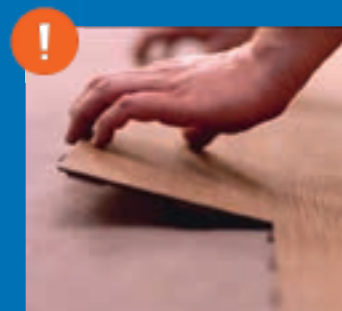


Dans les endroits les plus froids ou faiblement aérés (pourtour des fenêtres, angles des pièces...), des traces de moisissures peuvent apparaître. Le plus souvent, il ne s'agit pas d'infiltration d'eau extérieure mais de condensation de l'air intérieur. Ces taches sont fréquemment liées au mode d'utilisation de la ventilation (cf. fiche « VMC ») ou à un chauffage insuffisant. Vous pouvez les nettoyer avec de l'eau de Javel très diluée, puis un rinçage et un séchage avec un chiffon blanc.

**Dans tous les cas,  
NE PAS UTILISER D'ABRASIF, DE LIQUIDE DE  
NETTOYAGE AGRESSIF OU DE SOLVANTS**

## Changement de revêtement de sol

- Dans plusieurs années, vous souhaitez peut-être changer votre revêtement de sol. Vous devrez alors choisir soigneusement votre nouveau sol et la façon dont il sera mis en œuvre, pour ne pas nuire à l'isolation acoustique entre logements voisins et respecter la réglementation en vigueur ; informez-vous au préalable auprès de votre syndic.



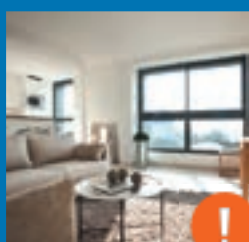


**Un logement neuf bien isolé, c'est confortable en hiver, mais en été, ça peut chauffer !**



Ce qu'il faut  
**SAVOIR**

**10 m<sup>2</sup> de vitrage en plein soleil apportent autant de calories qu'un radiateur de 1000W !**



Avec plus de vitrages et une meilleure étanchéité à l'air, les logements neufs conservent les apports caloriques que sont le chauffage, les activités humaines et le rayonnement solaire. En hiver, cette chaleur permet de réduire la consommation de chauffage, mais en été ?!

En été, les nouveaux logements peuvent également être performants car ils ont la faculté de garder la fraîcheur longtemps : les constructions en béton possèdent une inertie thermique des planchers et des murs, qui permet de conserver longtemps la fraîcheur, à condition d'anticiper toute surchauffe.



Ce qu'il faut  
**FAIRE**

**OCCULTER et VENTILER**

## 1 Occulter !

→ Fermer les volets et les fenêtres dès que le soleil éclaire les façades

**Quelles sont les orientations les plus exposées ?**

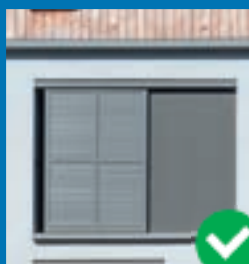
**EST** Les apports solaires sont maximum en milieu/fin de matinée.

**SUD** Les apports d'été de milieu de matinée jusqu'en milieu d'après-midi, seront durement ressentis car ils s'ajoutent à une température de l'air déjà plus élevée.

**OUEST** Les apports sont maximum en fin d'après-midi. Ce cas est le plus critique, car le soleil étant plus bas, les rayons lumineux pénètrent profondément dans l'intérieur du logement, et se cumulent à la chaleur emmagasinée durant toute la journée.

Si vous êtes présent en journée, occulter alternativement les baies exposées au soleil en fonction de la position du soleil. Les volets des fenêtres non exposées au soleil peuvent rester ouverts pour vous procurer un apport de lumière dans le logement. En revanche, si personne n'est présent en journée, prévoyez l'occultation de toutes les façades avant de partir.

*Nota : avec des volets roulants, n'abaissez pas complètement le volet, laissez un espace de 6-8 cm en bas, cela permet une ventilation entre le tablier du volet et le vitrage.*





## 2 Ventiler !

➔ Ouvrir en grand les fenêtres toute la nuit

### LE PRINCIPE DE SUR-VENTILATION NOCTURNE

Lorsque les journées sont très chaudes, on doit profiter de la nuit pour extraire la chaleur accumulée dans la journée et faire entrer de l'air plus frais.

La sur-ventilation nocturne d'un logement doit démarrer dès que la température extérieure est plus basse que la température intérieure.

Laisser vos fenêtres ouvertes toute la nuit et pas seulement quelques heures en soirée, car les températures les plus fraîches de la nuit se situent au petit matin entre 4h et 6h, juste avant le lever du soleil.

En revanche, le matin fermez vos fenêtres dès que la température extérieure atteint la température intérieure.

## ASTUCES À CONNAÎTRE

En soirée, tendre un tissu humide devant les fenêtres.

Arroser les balcons, terrasses en fin de journée (sauf restrictions d'eau).

Les plantes sont un rempart contre la chaleur. En plus de décorer et d'être dépolluantes, elles régulent l'humidité et absorbent la chaleur par évapotranspiration.

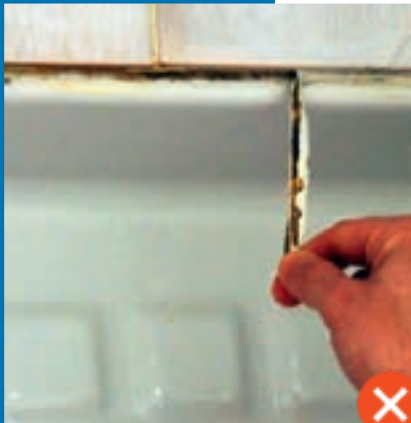
- Installez des plantes vertes à l'intérieur mais aussi des plantes d'extérieur devant les fenêtres ou les portes-fenêtres. À l'intérieur, mouillez ou brumisez les feuilles avec un chiffon humide. Elles libèrent encore plus d'humidité et de fraîcheur.
- Faites « tourner » de l'eau dans une fontaine décorative. Cette eau en mouvement va s'évaporer et apporter naturellement de la fraîcheur. Pensez à remettre de l'eau froide de temps en temps.

### En conclusion :

**Générer de l'humidité pour rafraîchir, la vapeur d'eau évacuée emporte les calories qu'elle a captées.**







**Un défaut d'étanchéité des joints en silicone peut entraîner des infiltrations longtemps invisibles.**



Ce qu'il faut  
SAVOIR

**Remplacer les joints de baignoire et de douche tous les ans**

Afin d'éviter la pénétration d'eau dans les murs ou sous les revêtements de sol, l'étanchéité entre la faïence et la baignoire ou le receveur de douche est assurée par un joint souple en mastic au silicone.

Lorsque ce joint commence à se décoller ou présente des taches de moisissure, c'est qu'il n'est plus étanche. Son remplacement doit être fait sans tarder. A minima, les joints doivent être remplacés tous les ans.



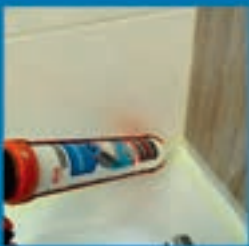
Ce qu'il faut  
FAIRE

**Méthode pour renouveler les joints silicone**

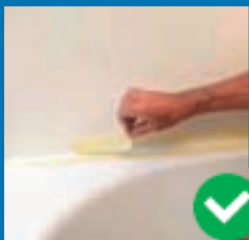
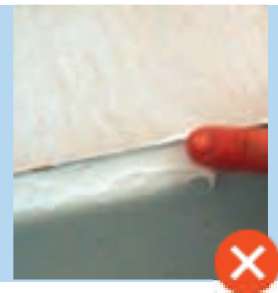
Retirer l'ancien joint silicone : glisser la lame d'un cutter bien à plat entre le mur et l'ancien joint, puis entre la baignoire et l'ancien joint, afin de découper le joint. Veillez à ne pas entailler le revêtement de la baignoire (ou receveur) s'il est en résine.



Coller un ruban de masquage lisse à environ 5 mm de l'angle, le plus droit possible, sur la baignoire (ou le receveur) et sur le carrelage.



Appliquer un cordon de joint silicone sanitaire. Procéder d'un angle du mur à l'autre avec un mouvement régulier. Lisser le mastic avec le bord arrondi d'une petite cuillère en plastique jetable ou le doigt trempé dans de l'eau savonneuse. Procéder d'un bout à l'autre toujours dans un mouvement régulier.



Retirer immédiatement le ruban de masquage.

Le joint doit rester hors poussière pendant 10mn. Attendre 12 heures pour une remise en eau de la baignoire ou la douche.

En préalable, préparez votre matériel :

- Cartouche de mastic au silicone « spécial sanitaire » blanc
  - Ruban de masquage
  - Cutter avec lames neuves
  - Petite cuillère en plastique jetable pour former l'arrondi du joint
  - Papier absorbant à proximité pour déposer les excédents de mastic
  - Poubelle pour recueillir les déchets de mastic et le papier absorbant
- Veillez à ne pas tacher votre carrelage avec les excédents de mastic encore frais.

**Les robinets chromés, les sanitaires en céramique et en matériaux de synthèse sont délicats et doivent être nettoyés régulièrement pour éviter leur encrassement par le tartre et les moisissures.**

Lavez régulièrement votre baignoire ou votre receveur de douche avec de l'eau et du savon. Vous pouvez empêcher la saleté de se former en les essuyant avec un chiffon en microfibre après chaque utilisation. Pour l'entretien des plans vasques en Krypton®, un kit de nettoyage spécifique existe à l'achat chez Porcelanosa®.

En cas de traces tenaces et de tartre, utilisez du vinaigre blanc. Laissez agir quelques minutes, frottez avec une microfibre humide puis rincez à l'eau claire. Les petites moisissures peuvent être nettoyées avec de l'eau de Javel diluée, suivi d'un rinçage.

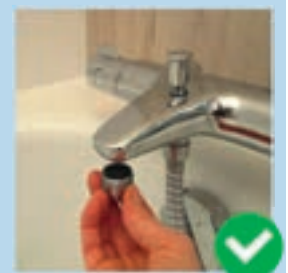
Le nettoyage de la cuvette des WC doit être réalisé au moins une fois par semaine, pour éviter l'entartrage de la céramique. Pour cela, versez deux verres de vinaigre blanc et ajoutez un 1/2 verre de bicarbonate de soude dans la cuvette.

Laissez agir 1 heure puis brossez et rincer.

La bonde de la douche est démontable pour l'entretien. Généralement, le capot se démonte en le tournant légèrement. Selon les modèles, un manchon plastique peut alors être ôté de façon à accéder à la canalisation. Toutes les matières présentes, cheveux, savon, doivent être retirées. La canalisation peut être dégrassée en versant un mélange de vinaigre blanc (2 verres) et de bicarbonate de soude (1/2 verre). Laissez agir 1 heure puis brossez et rincez.

Les pommeaux de douche seront détartrés avec du vinaigre blanc. Laissez agir quelques minutes avant de rincer.

Les mousseurs des mitigeurs doivent être détartrés une ou deux fois par an. Pour cela, vous pouvez les dévisser avec une clé à molette, puis les faire tremper quelques minutes dans un verre avec du vinaigre blanc. Après nettoyage et rinçage, le mousseur sera remis en place et revissé. Serrez très légèrement au remontage. Selon la forme de votre robinet, vous pouvez également suspendre au robinet un petit sachet rempli de vinaigre maintenu par un élastique.



## ASTUCES À CONNAÎTRE

- **Le vinaigre blanc est un acide, ne pas le laisser agir plus d'une heure !**

Le vinaigre blanc est un mélange d'eau et d'acide acétique, souvent concentré à 14%. Il convient donc de ne pas y maintenir plus d'une heure le matériel à tremper, faute de quoi le chrome commencera à être attaqué par l'acide.



- **Protégez vos mains avec des gants de ménage.**
- **Ne pas utiliser d'éponge magique, ni d'éponge de cuisine !**

Les éponges de ce type fonctionnent comme un papier de verre à grain très fin et rayeraient vos équipements.





Les plans vasques en solid surface de marque KRION® requièrent également un entretien régulier pour conserver leur aspect initial.

Pour les taches légères ou le nettoyage quotidien, il vous suffit d'utiliser un chiffon, une éponge ou un chiffon microfibre.

Par ailleurs, Krion propose un kit composé de produits et d'outils de nettoyage spécifiques pour le nettoyage et l'entretien du *solid surface*.

En cas de survenue d'une tache classique sur le solid surface de Krion®, procéder de la manière suivante :

- Nettoyer la tache avec de l'eau, du papier essuie-tout ou un chiffon afin d'en ôter l'excédent.
- Humidifier un chiffon et appliquer un produit nettoyant à la base peu acide. Si vous utilisez le kit de nettoyage de Krion, choisissez la lingette de nettoyage verte et appliquez le produit nettoyant spécifique *K-CLEANER* sur la tache.
- Frotter en effectuant des mouvements circulaires, puis sécher la surface.



**Si la tache persiste, répéter l'application à l'aide du nettoyant ou de *K-CREAM* et appliquer une quantité qui couvre la moitié de la tache.**



- Humidifier le chiffon vert et effectuer des mouvements circulaires sur l'ensemble de la tache sans appuyer.
- Une fois que la tache a disparu, nettoyer l'ensemble de la surface Krion® de manière homogène avec la crème *K-CREAM* du kit de nettoyage pour plus d'uniformité.
- Retirer l'excédent de crème avec le chiffon vert et rincer à l'eau.
- Enfin, pour parfaire le nettoyage, il est très important de bien faire sécher la surface. Pour ce faire, on peut utiliser le chiffon de séchage gris du **Cleaning KIT**.



Bottle K-Cream

Le nettoyage des taches difficiles sur Krion® *Solid Surface* est beaucoup plus facile que pour d'autres matériaux. Il suffit pour cela de suivre les étapes ci-dessous :

- Appliquer un produit nettoyant à microparticules ou la *K-CREAM* sur la tache et humidifier un tampon à récurer blanc.
- Frotter les taches jusqu'à ce qu'elles disparaissent en effectuant des mouvements circulaires.
- Si nécessaire, répéter l'action en appuyant légèrement.
- Enfin, retirer l'excédent de crème avec le chiffon vert, rincer la surface à l'eau et bien la sécher avec le chiffon gris.



Cleaning Kit

Si, après le nettoyage, vous constatez des différences de finition entre la zone de la tache et le reste de la surface, vous pouvez recommencer l'opération autour de la zone traitée afin d'homogénéiser l'aspect de la surface jusqu'à ce que les changements soient imperceptibles.



**Les menuiseries extérieures doivent être lavées régulièrement pour éliminer l'encrassement qui attaque la protection des métaux.**



Ce qu'il faut  
**SAVOIR**

**les métaux non entretenus s'abîment plus rapidement**

Fenêtres, garde-corps, pare-vues, mais aussi portes de garages, portes de service, luminaires, boîte aux lettres,... de nombreux équipements extérieurs sont en métal. Qu'ils soient en acier, en inox ou en aluminium, ces éléments métalliques ont reçu une protection adaptée à l'atmosphère dans laquelle ils sont installés.

Toutefois, la pollution due aux activités industrielles et à la circulation automobile génère un encrassement des surfaces métalliques. Ces dépôts chimiques agressent les peintures et les protections antirouille, galvanisées et thermolaquées. À proximité du littoral, le risque de corrosion est amplifié par le sel marin présent dans l'air ambiant, même si les métaux ne sont pas au contact direct de la pluie (ex. porte de box).

Comme pour une carrosserie de voiture, l'absence de nettoyage ou un défaut d'entretien entraîne un vieillissement prématuré des équipements, pouvant invalider les garanties des fabricants.



Ce qu'il faut  
**FAIRE**

**Laver les menuiseries extérieures selon une périodicité minimum**

Le nettoyage sera plus fréquent en zone littorale, ainsi qu'à l'abri de la pluie.

Atmosphère	< 5 km du littoral	5 à 20 km du littoral	Urbaine normale
Fréquence de nettoyage minimum (surfaces exposées à l'eau de pluie <sup>1</sup> )	3 fois par an	2 fois par an	1 fois par an



L'entretien des parties métalliques consiste en un **simple lavage à l'eau additionnée d'un détergent doux** type savon noir, suivi par un rinçage soigné à l'eau claire et un essuyage avec un chiffon doux et absorbant.

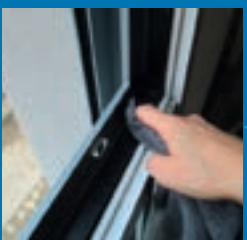
Le nettoyage de vos fenêtres peut être effectué simultanément au lavage des vitres. Veillez cependant à ne pas laisser ruisseler de produit agressif sur les métaux, type essence, alcool ou acide, ou dans ce cas rincez immédiatement.



## ASTUCES À CONNAÎTRE

- ➔ Lubrifiez les pièces en mouvements : serrures, gonds et quincailleries, 1 à 2 fois par an
- ➔ Nettoyez les châssis et les trous de drainage des fenêtres et baies vitrées
- ➔ Réparez sans tarder les revêtements et peintures qui seraient abimés

<sup>1</sup> Les surfaces soumises l'air extérieur mais non lavées par la pluie, devront être lavées 2 fois plus fréquemment.





Après une longue absence, on peut découvrir des désordres qui n'ont pas été corrigés pendant longtemps et qui ont causé des dégâts importants.

Veillez à prendre quelques précautions pour limiter ces risques.



Ce qu'il faut  
FAIRE

**Confier un double des clés de son logement à une personne de confiance qui viendra contrôler que tout va bien, et donner ses coordonnées au syndic pour rester joignable si besoin**

Ouvrage	Précautions à prendre
Chauffage	<p>Pendant votre absence, le chauffage (gaz ou électrique) est à régler sur une température de 12°.</p> <p>Avant le départ, s'assurer de la bonne marche de la chaudière et que l'entretien réglementaire a été réalisé.</p> <p>Absence en période estivale avec une chaudière gaz : la chaudière peut être coupée, ainsi que l'arrivée de gaz.</p>
Ballon électrique d'eau chaude	Couper le ballon d'eau chaude au tableau de disjoncteur général pour une absence supérieure à 3 semaines.
Détecteur de fumée	Test de fonctionnement à réaliser avant et après une longue absence.
Electricité Electroménager	<p>Débrancher tous les appareils électriques (lave-linge, télévisions, ordinateurs, etc.)</p> <p>Habitat connecté : laissez branché votre dispositif (box) qui permet la communication du système domotique avec votre smartphone.</p>
Eau potable	<p>Fermer le robinet général d'arrivée d'eau du logement.</p> <p><i>Attention aux systèmes d'arrosage automatique de terrasse, qui ne doivent fonctionner qu'avec une surveillance régulière pendant votre absence. Dans ce cas, fermer les robinets des appareils de lavage (lave-linge, lave-vaisselle, etc).</i></p>
Evacuation des eaux usées	L'eau des siphons et WC peut s'évaporer et des odeurs très désagréables se répandre dans l'appartement. Pour éviter cet inconvénient, verser un filet d'huile de cuisine dans tous les départs d'eaux usées : évier, lavabos, douche, baignoire, WC.
Aération Ventilation	<p>Maintenir la VMC en marche,</p> <p>Faites intervenir une personne de confiance pour aérer le logement au moins 1 fois par mois.</p>
Fenêtres et volets	<p>Les volets seront abaissés totalement et les fenêtres fermées, pour éviter la prise au vent en cas de tempête éventuelle pendant votre absence.</p> <p><i>Habitat connecté : vous pouvez simuler votre présence avec l'ouverture et la fermeture quotidienne des volets. Dans ce cas, tenez-vous alerté des alertes météo pour fermer les volets si besoin.</i></p>

# INTERVENTION SUR LES WC SUSPENDUS

## ACCESSIBILITÉ DU ROBINET D'ARRIVÉE D'EAU



Ce qu'il faut  
**SAVOIR**



Ce qu'il faut  
**FAIRE**

Comme sur une cuvette classique de WC, il peut être nécessaire de fermer le robinet du réservoir de chasse d'eau.

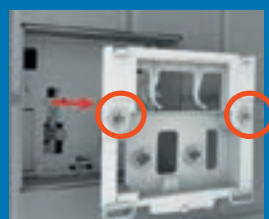
Il faut pour cela démonter la plaque de commande pour accéder au robinet d'arrêt.

Le mode de démontage de la plaque est différent selon le modèle du mécanisme mis en œuvre.

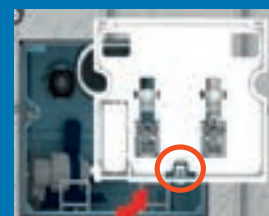
### Mécanisme Siamp



Déclamez la plaque en la poussant fortement vers le haut.



La plaque complète se déboîte. Dévissez les 2 vis et retirez le cache blanc.



Enlevez la plaque blanche en déclipant l'ergo en bas au centre de la plaque et tirez vers vous.



Vous pouvez maintenant fermer le robinet d'arrivée d'eau en le tournant vers le bas.



Pour remettre la plaque, positionnez-la en partie basse, puis faites-la glisser vers le haut jusqu'à l'insérer dans les ergots situés en partie haute. Faites-la alors redescendre légèrement afin de retrouver sa position initiale.

### Mécanisme Geberit



Déclamez la plaque en la poussant fortement vers le haut.



La plaque complète se déboîte. Poussez les sécurités bleues, une vers le bas et l'autre vers le haut. Tournez les vis blanche d'1/4 de tour, enlevez-les.



Retirez complètement le cache noir.

Enlevez la plaque blanche en déclipant les 2 parties hautes et tirez vers vous.



Vous pouvez maintenant fermer le robinet d'arrivée d'eau en le tournant dans le sens classique de vissage.



Pour remettre la plaque, replacez la partie blanche, le cache noir, les vis blanches et les sécurités bleues puis positionnez la plaque en partie basse et faites-la glisser vers le haut jusqu'à l'insérer dans les ergots situés en partie haute. Faites-la alors redescendre légèrement afin de retrouver sa position initiale.



Ce qu'il faut  
SAVOIR



Ce qu'il faut  
FAIRE

Comme sur une cuvette classique de WC, il peut être nécessaire de fermer le robinet du réservoir de chasse d'eau.

Il faut pour cela démonter la plaque de commande pour accéder au robinet d'arrêt.

Le mode de démontage de la plaque est différent selon le modèle du mécanisme mis en œuvre.

### Mécanisme Grohe



Déclamez la plaque en la poussant fortement vers le haut



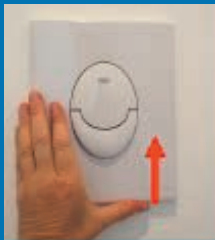
La plaque complète se débout.



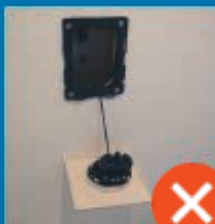
Ne tirez pas sur le câble de commande qui est fragile et ne doit pas être arraché.



Vous pouvez maintenant fermer le robinet d'arrivée d'eau en le tournant dans le sens classique de vissage.



Pour remettre la plaque, positionnez-la en partie basse, puis faites-la glisser vers le haut jusqu'à l'insérer dans les ergots situés en partie haute. Faites-la alors redescendre légèrement afin de retrouver sa position initiale.



Sur les plaques avec câble de commande, ne laissez pas prendre la plaque au bout du câble ou risque d'un arrachement.







# PARRAINEZ ET GAGNEZ 300€

Service de gestion locative  
Groupe Giboire

## OFFRE DE PARRAINAGE

**UN DE VOS PROCHES SOUHAITE FAIRE GÉRER SON BIEN ?  
FAITES-LUI DÉCOUVRIR NOTRE AGENCE !**

**POUR VOUS, 300€ OFFERTS**

pour chaque mandat de gestion signé  
avec l'un de vos filleuls.







## NOUS CONTACTER

### AGENCE LOCATION GESTION RENNES

14 rue de Plélo - 35000 RENNES  
02 23 42 42 42 / [location.rennes@giboire.com](mailto:location.rennes@giboire.com)

### AGENCE DE BRUZ

14bis place du Docteur Joly - 35170 BRUZ  
02 23 52 93 84 / [contact.sud@giboire.com](mailto:contact.sud@giboire.com)

### AGENCE DE CESSON-SÉVIGNÉ

2 place de l'église - 35510 CESSON-SÉVIGNÉ  
02 23 45 60 60 / [contact.est@giboire.com](mailto:contact.est@giboire.com)

### AGENCE DE PACÉ

14D, avenue Pinault - 35740 PACÉ  
02 99 85 68 56 / [contact.ouest@giboire.com](mailto:contact.ouest@giboire.com)

### AGENCE DE SAINT-MALO

3 rue Porçon de la Barbinais - 35400 SAINT-MALO  
02 99 20 20 10 / [contact.intramuros@giboire.com](mailto:contact.intramuros@giboire.com)

### AGENCE DE NANTES

34 rue de Strasbourg - CS70213 - 44002 NANTES CEDEX 1  
02 40 04 76 46 / [location.nantes@giboire.com](mailto:location.nantes@giboire.com)

### AGENCE DE VANNES

8 rue Thiers - 56000 Vannes  
06 24 33 34 50 / [location.vannes@giboire.com](mailto:location.vannes@giboire.com)

GROUPE  
**GIBOIRE**