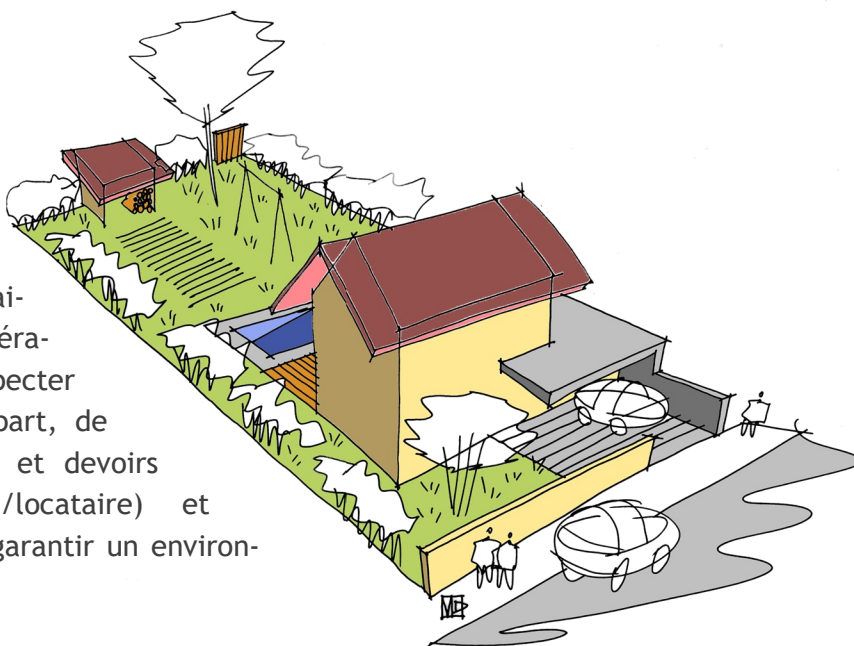


Entretenir son logement

Que l'on soit propriétaire ou locataire, que l'on soit en appartement ou en maison, chacun a des impératifs d'entretien à respecter pour s'assurer d'une part, de répondre à ses droits et devoirs (relation propriétaire/locataire) et d'autre part, pour se garantir un environnement sain.



LES POINTS IMPORTANTS DE L'ENTRETIEN DU BATI

ATTENTION ! : Parmi les tâches d'entretien que nous allons énumérer ci-après, nous recommandons l'intervention d'un professionnel qui est assuré et qui saura réaliser ces opérations sans risques et avec la bonne méthode.

NOTA

Nous vous rappelons que indépendamment de ces points un bien en location ou en vente, doit faire l'objet d'un diagnostic complet.

En l'occurrence un habitat avec des traces de plomb, de termites ou d'amiante devra être surveillé de façon attentive pour éviter tout risque sanitaire lors de la dégradation des matériaux : se référer aux préconisations indiquées dans le diagnostic.

Nous vous recommandons aussi par exemple le site internet de la **SMA BTP** (compagnie d'assurance) qui recense quelques-uns des postes à vérifier et entretenir régulièrement :

- Utilisez correctement votre ventilation mécanique.
- Vérifiez vos joints.
- Nettoyez vos terrasses et loggias.
- Surveillez les parties communes et les

façades.

- Surveillez votre toiture (maison individuelle).
- Faites entretenir votre chaudière gaz.
- Les équipements communs motorisés doivent être toujours en bon état.

ASTUCES

Programmez-vous des rappels et annotez votre agenda pour vérifier tous ces points de façon régulière.

Envisagez un check up complet de votre logement pour passer en revue chaque point de façon conjointe pour avoir l'esprit libre par la suite.

Certains professionnels (contrat entretien chaudière par exemple) vous adresseront des rappels par courrier mais ce n'est pas toujours le cas.

DROITS ET DEVOIRS DE CHACUN

BAILLEUR et/ou **LOCATAIRE**:

Consulter le site de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le logement) www.anil.org

BIBLIOGRAPHIE :

- * Construire Rénover Entretenir Sa maison - Denoël 2002 - ISBN 978-2207252628
- * Guide Technique Maison Individuelle - Agence Qualité Construction Editions 2009- ISBN 978-2354430443
- * Règlement Sanitaire Départemental des Landes

A vos côtés à chaque étape de votre projet :

• **Votre mairie (service urbanisme)**

Et aussi les services publics départementaux gratuits :

• **CAUE 40 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) 05 58 06 11 77**

• **ADIL 40 (Agence départementale d'information sur le logement) Mt de Marsan 05 58 46 58 58**

Dax 05 58 91 00 11

• **EIE (Espace info Energie) 05 58 74 12 56**

Poste	Tâche à effectuer	Fréquence
MURS		
Murs avec enduit	Vérifier qu'il n'y a pas de cloques ou de dégradation : <ul style="list-style-type: none"> ➢ C'est l'occasion de vérifier si des fissurations apparaissent (une fissure aussi petite soit-elle peut laisser entrer l'eau dans un mur, elle peut être aussi signe de mouvements du gros œuvre). Nettoyage de la façade : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Oter les traces de végétations ou mousse qui pourraient en se développant faire sauter l'enduit voir s'insérer dans la structure. La peinture d'une façade enduite est à envisager environ tous les 8 ans (attention à la bonne compatibilité des produits qui seront employés avec ceux qui ont servi pour la première application).	1 an 2 ans
Murs intérieurs	Vérifier les murs intérieurs et en particulier des sous-sols (ou même niveaux semi-enterrés). Ne pas hésiter à tirer certains meubles dans les caves pour s'assurer qu'il n'y a pas de condensation ou remontées d'humidité.	1 an
TOITURE		
Charpente	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôler les bois annuellement pour vérifier qu'il n'y a pas d'attaques de nuisibles, de traces d'humidité ou de déformation anormale des bois. • Vérifier les encastresments des bois dans les murs porteurs : surveiller les traces d'humidité ou de pourriture qui peuvent affaiblir les appuis. 	1 an
Toitures tuiles : Chéneaux et gouttières Toitures plates : Nais- sance EP	<ul style="list-style-type: none"> • Nettoyer et enlever les feuilles ou autres résidus (déjections d'oiseaux, nids, éléments portés par le vent lors de tempêtes, etc.). • Nettoyer les regards en pieds de descentes ET vérifier le bon écoulement entre les différents regards / point de rejet en sol (nettoyage haute pression par exemple). • Contrôle des colliers de fixation des descentes (vérifier les scellements pour éviter tant les entrées d'eau dans les murs que les arrachages lors des tempêtes). <i>Idee : Lors de la construction ou de la réfection de toiture, prévoyez quelques tuiles d'avance pour effectuer une réparation rapide en cas de besoin.</i>	1 an voire 6 mois selon le site d'implanta- tion (proximité d'arbres etc.)
Couverture	<ul style="list-style-type: none"> • Nettoyer les dépôts de mousses (elles accentuent le vieillissement des couvertures). • Contrôle régulier selon l'âge de la couverture (les tuiles peuvent glisser, les étanchéités se déchirer). • Vérifier les faitages, zingueries, et autres bavettes ou solins qui protègent les rives de vos couvertures (ne pas oublier les entourages de cheminées ou de fenêtres de toit par exemple). 	1 an
Antenne TV	<ul style="list-style-type: none"> • Lors des tempêtes ou forts vents, les vibrations de l'antenne peuvent endommager son support de fixation : • Vérification régulière du bon état du collier de fixation (pas d'oxydation par exemple). • Vérification des chevilles ou accroches dans la structure. 	Tous les 2 ans ou selon climat
CHEMINÉE	Entretien du conduit de fumée : Le ramonage permet d'éliminer les suies et les dépôts du conduit de cheminée via le nettoyage de sa paroi intérieure Le ramonage permet notamment de prévenir les risques d'intoxication au monoxyde de carbone ou d'incendie du conduit de cheminée. En principe, le ramonage incombe à l'utilisateur de la cheminée. <u>Vous êtes propriétaire</u> de votre logement : c'est à vous d'entretenir la cheminée. <u>Vous êtes bailleur</u> et vous autorisez votre locataire à se servir de la cheminée : Vous devez veiller, notamment à chaque changement de locataire, au bon état de propreté des conduits. <u>Vous êtes locataire</u> : toutes les menues réparations et réparations d'entretien courant sont de votre ressort (décret n° 712 du 26.8.87). Le ramonage des conduits de fumée est une charge locative rappelée généralement dans le contrat de bail. Le propriétaire bailleur peut se charger de faire ramoner les conduits de cheminées. Dans tous les cas, les frais engagés sont à votre charge.	2 fois par an dont 1 fois en période de chauffe Fréquence donnée par le règlement sanitaire départemen- tal Dans les Landes = 1 an à minima
CHAUFFAGE		
Chaudière Obligatoire depuis 2009	Contrat d'entretien avec vérification de plusieurs paramètres afin d'éviter les risques d'intoxication au monoxyde de carbone. <ul style="list-style-type: none"> ➢ Le professionnel doit remettre une attestation à la fin de sa visite (exigible par votre assurance en cas de sinistre). ➢ Plus d'informations sur le site du service public : Entretien chaudière. 	1 an
Ensemble de l'installation de chauffage	<ul style="list-style-type: none"> • Vérifier que les radiateurs diffusent tous une chaleur suffisante : si ce n'est pas le cas, prévoir à minima un nettoyage de l'installation, avec purge, à défaut, faire valider par un professionnel le rendement de l'installation. Le réglage des thermostats de contrôle nécessite des fois l'intervention d'un professionnel. • Contrôle des pertes d'eau par les manomètres de l'installation. 	

Pompe à Chaleur <i>Obligatoire depuis 2007</i>	<p>“Un contrôle annuel d’étanchéité est obligatoire pour les systèmes contenant une charge en fluides frigorigènes supérieure à 2kg (...)”.</p> <p>Entretien annuel par un professionnel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • contrôle du compresseur de votre pompe à chaleur ; • contrôle de la performance de votre installation ; • vérification de l’étanchéité du circuit frigorigère ; <p>En complément de l’entretien annuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nettoyer l’unité extérieure afin d’enlever les obstacles susceptibles de gêner la circulation de l’air, • Dépoussiérer et nettoyer à l’eau les filtres des unités intérieures pour assurer la qualité de l’air insufflé dans le logement. 	<p>1 an</p> <p>Tout au long de l’année</p>
Cumulus Ballon eau chaude électrique	<ul style="list-style-type: none"> • Vérification du groupe de sécurité avec manœuvre périodique (un changement d’anode peut être requis). • Détartrage régulier (cuve/résistance/anode) (anticiper vidange ou coupe de fonctionnement si absences longues). 	<p>Tous les 2 mois.</p> <p>Tous les ans.</p>
Cumulus Thermodynamique	<p>Nettoyage de l’évaporateur pour enlever la poussière ou les obstructions.</p> <p>Contrôle par un professionnel.</p>	<p>Régulier</p> <p>2 ans</p>
	<p>>> Pour tous les appareils d’importance : se référer au manuel d’emploi délivré par le fabricant !</p>	
VENTILATION		
Groupe VMC	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien du moteur (ventilateur et courroie). • Vérification du bon fonctionnement et bon tirage au niveau des bouches dans les différentes pièces de la maison (attention les pieds de portes de pièces humides doivent être détalonné de 1.5/2cm pour que le flux d’air fonctionne bien dans la maison). • Nettoyage des bouches de chaque pièce concerné. 	<p>1 fois par an</p> <p>6 mois</p>
Entrées d’air sur menuiseries	<p>Ne surtout pas les obturer ! + Les nettoyer régulièrement.</p> <p><i>Nota : il existe maintenant des entrées d’air qui s’ouvrent de façon autonome en fonction du degré d’humidité dans le logement et limitent les déperditions thermiques.</i></p>	<p>1 an</p>
MENUISERIES EXTERIEURES		
	<ul style="list-style-type: none"> • Remise en jeu régulière : graisser les serrures, les crémones de fenêtres, les poignées de portes. Graisser les paumelles (ne pas oublier les volets qu’ils soient battants ou roulants). • S’assurer que les petits trous dans les rails ou appuis de baies permettant l’évacuation des eaux de pluies qui ruisselle sur l’extérieur de la fenêtre, ne sont pas obstrués. • Pour les fenêtres anciennes : penser aux joints de rénovation pour assurer une meilleure étanchéité des fenêtres. Cependant ces produits doivent être contrôlés régulièrement voire changés si nécessaire. • Pour des fenêtres / volets bois : un entretien peinture suivi est impératif : contrôle des bois abimés, comblement/réparation selon état + lasure/peinture. 	<p>1 an</p> <p>1 an</p> <p>1 an</p> <p>3 ans</p>
CARRELAGE FAIENCE		
	<ul style="list-style-type: none"> • Vérifier l’état des joints de périphérie avec les appareils sanitaires (joints silicone). • Vérifier l’état des joints de mortier entre carreaux et faïence : ils peuvent laisser passer l’eau vers la cloison ou sous un receveur de douche par exemple. 	
ALIMENTATION EAU		
	<ul style="list-style-type: none"> • Vérifier l’installation en contrôlant si le compteur tourne alors qu’aucun robinet ne soit ouvert : ceci permettra de détecter des fuites, qui peuvent survenir même en sous terrain. • S’il y a des robinets extérieurs sur une terrasse, et s’ils présentent une vanne de coupure en amont de l’installation, penser à les vider/purger avant l’hiver pour éviter qu’ils ne gèlent. 	
GAZ		
	<ul style="list-style-type: none"> • Attention à la conformité de votre installation : consulter un professionnel pour faire un bilan si cela n’a pas été fait depuis longtemps. (un tuyau ne peut passer dans un doublage par exemple). • Certaines gazinières ont encore des tubes de raccordement périssables qui doivent être changés. 	

ELECTRICITE		
	Attention à la conformité de l'installation : consulter un professionnel pour faire un bilan si cela n'a pas été fait depuis longtemps. Faire un bilan de puissance avec lui, si l'installation disjoncte trop souvent. Il testera entre autre le raccordement du bâtiment à la terre.	
	Vérifier que le compteur fonctionne bien, ainsi que l'éventuel contacteur heures creuses/heures pleines.	
RESEAUX		
Assainissement		
Regards extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> Vérifier que les regards (corps + couvercles) sont en bon état, toujours étanches (pas de pénétrations par des racines par ex.). Vérifier qu'ils ne sont pas en train de se boucher et que les écoulements se font bien. 	1 an
Bac dégraisseur	<ul style="list-style-type: none"> Nettoyer et curer : supprimer les dépôts excédentaires types boues/graisses. Entre deux vidanges : contrôler que les dépôts n'obstruent pas les canalisations. 	1 an voire 6 mois selon usage du réseau
Fosse septique (eaux des wc)	<ul style="list-style-type: none"> La vidange est obligatoire et nécessaire pour éviter tout engorgement des tuyaux (d'entrée et sortie de fosse), et des drains (épandage - élément épurateur). <p>>> Vidange de 80% des boues à partir de 50% de remplissage.</p>	4 ans (contrôle niveau pour planifier vidange)
Fosse toutes eaux (autres eaux usées)		2 à 3 ans
Pompes	Que ce soit de relevage, ou en cas de besoin pour des entrées d'eau dans une cave : les tester régulièrement pour ne pas être en situation de panne en cas de besoin.	
Installation plomberie	<ul style="list-style-type: none"> Contrôler les robinetteries pour éviter les gaspillages d'eau par goutte à goutte. Nettoyage des siphons et canalisations. 	
SECURITE INCENDIE		
<i>Obligatoire depuis 2015</i>	<p>L'installation d'un détecteur de fumée doit permettre de détecter les fumées émises dès le début d'un incendie, et d'émettre immédiatement un signal sonore suffisant pour permettre de réveiller une personne endormie.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ À partir du 8 mars 2015, la vérification de présence et du bon fonctionnement du détecteur sera faite au moment de la mise en location du logement lors de l'état des lieux d'entrée. ➤ <u>L'obligation d'entretien et de remplacement du détecteur appartient à l'occupant du logement.</u> Ainsi, en cas de location, le locataire doit veiller en cours de bail au bon fonctionnement du détecteur en vérifiant et en remplaçant les piles ou le détecteur, à moins qu'il occupe : un logement à caractère saisonnier, ou un logement-foyer, ou une résidence hôtelière à vocation sociale, ou un logement de fonction, ou une location meublée. <p><u>Dans ces 5 catégories de logement, l'obligation de vérification du bon fonctionnement du détecteur est à la charge du propriétaire non occupant.</u></p>	Vérification du fonctionnement du DAAF de façon annuel grâce au bouton de test.
ASCENSEUR		
	<p>Le <u>contrôle technique</u> consiste à :</p> <ul style="list-style-type: none"> Vérifier que l'ascenseur est équipé de dispositifs de sécurité en bon état. Repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil. <p>> <u>Le professionnel remettra un rapport d'inspection.</u></p> <p>Le <u>contrat d'entretien</u> consiste à :</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer le bon fonctionnement. Maintenir son niveau de sécurité par des vérifications périodiques (vérification de l'efficacité des serrures des portes palières toutes les 6 semaines) et occasionnelles (réparation ou remplacement des pièces défectueuses ou usées). 	5 ans 1 an
PISCINE		
	<p>Vérifier régulièrement le bon fonctionnement du système de sécurité que vous aurez choisi pour votre piscine : plus d'information sur ces systèmes auprès du site du Service Public.</p> <p>>> Consultez un pisciniste pour les questions d'entretien du bassin.</p> <p>Entretien général (entre autre) : Examen général du liner, Vérification du bon fonctionnement de la pompe de filtration. Contrôle des équipements annexes. Contrôle du PH. Nettoyage des plages et margelles pour éviter les risques de glisse. Anticiper l'hivernage du bassin.</p>	Selon usage, saison et implantation du bassin