

Sommaire des fiches

Quelques conseils pratiques

- › Chauffage 1
- › Moisissures 2
- › Ventilation contrôlée (VMC) 3
- › Menuiseries et volets 4
- › Murs 5
- › Fixations 6
- › Electricité 7
- › Plomberie et robinetterie 8
- › Cave et parking 9
- › Balcons, terrasses, loggias 10

Sécurité - Incendie

- › Comment éviter de provoquer un incendie 11-12
- › Que faire si l'incendie se déclare 13-15



2 allée Eugène Mouchot
BP 79 • 91 131 Ris-Orangis cedex
Tél. 01 69 25 46 00 • Fax 01 69 25 41 03
www.essonne-habitat.fr



essonne habitat
groupe essia

Guide d'entretien de votre logement



Travaux... Attention !

Entrée-Cuisine

Pièce à vivre

Salle de bains et WC

Qui répare ?
Qui entretient ?

Quelques
conseils pratiques
Sécurité - Incendie

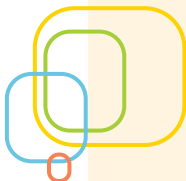
Des fiches pratiques
à la fin de ce document pour **vous simplifier la vie**

Avant d'entamer vous-même des travaux (revêtement de sol, sanitaire...) demandez conseil à votre gardien ou au représentant du bailleur.

Toute modification de l'état des lieux initial doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Ce guide pratique est le vôtre

Vous y trouverez des repères utiles pour l'entretien de votre logement. Outil de référence pour tout ce qui concerne les réparations et l'entretien courant de votre habitat, il traduit en termes clairs le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (cf l'intégralité du décret en dernière page de ce livret). Ce décret dresse une liste non limitative des réparations qui sont à votre charge.



Pratique, c'est un guide en deux parties

Partie 1 : Qui répare? Qui entretient ?

Entrée, cuisine, salle d'eau, pièce à vivre...

le guide vous explique si c'est à vous ou à votre bailleur de prendre en charge l'entretien et la réparation des différents éléments de votre logement.

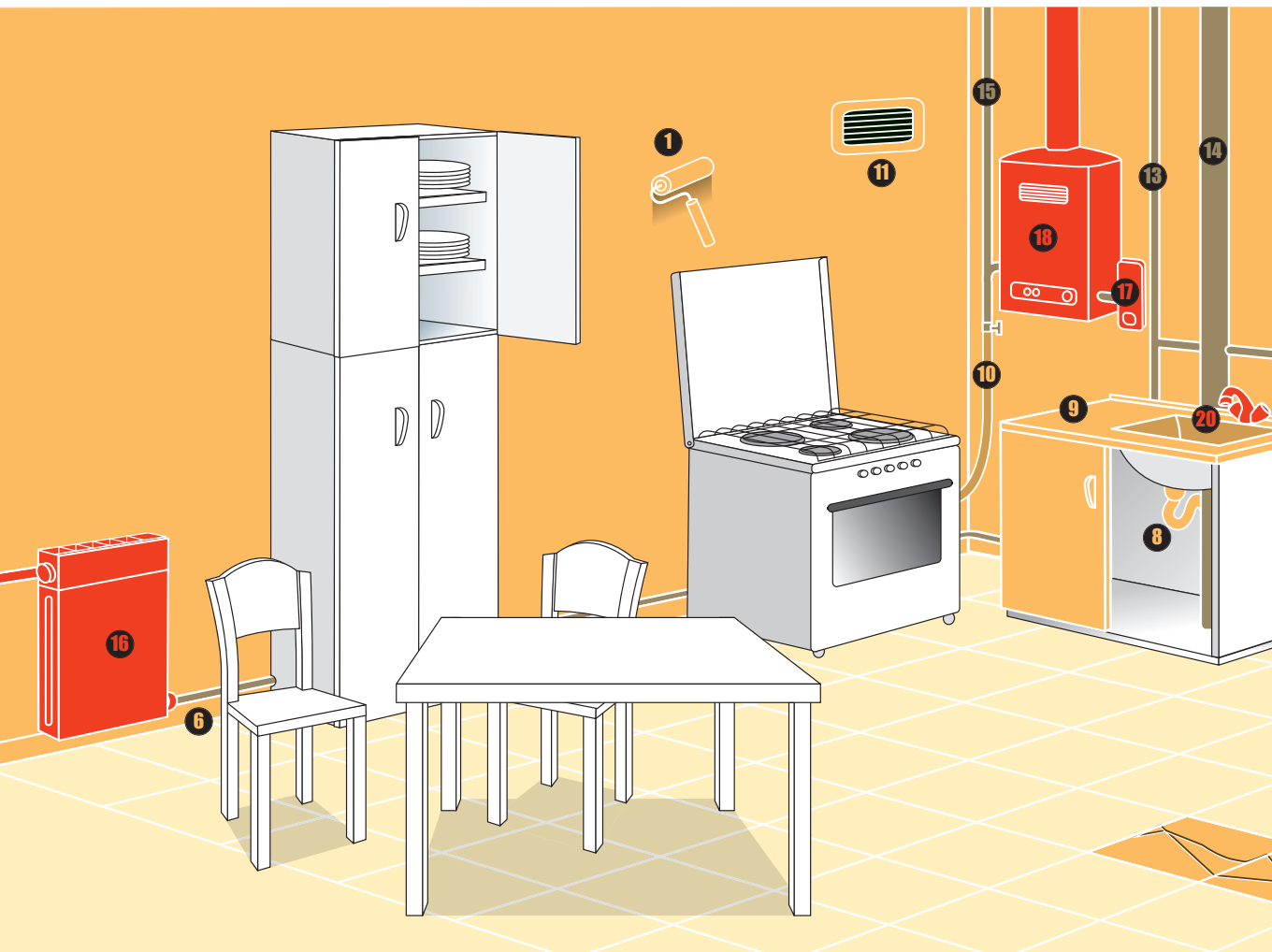
Partie 2 : Quelques conseils pratiques /

Sécurité - Incendie

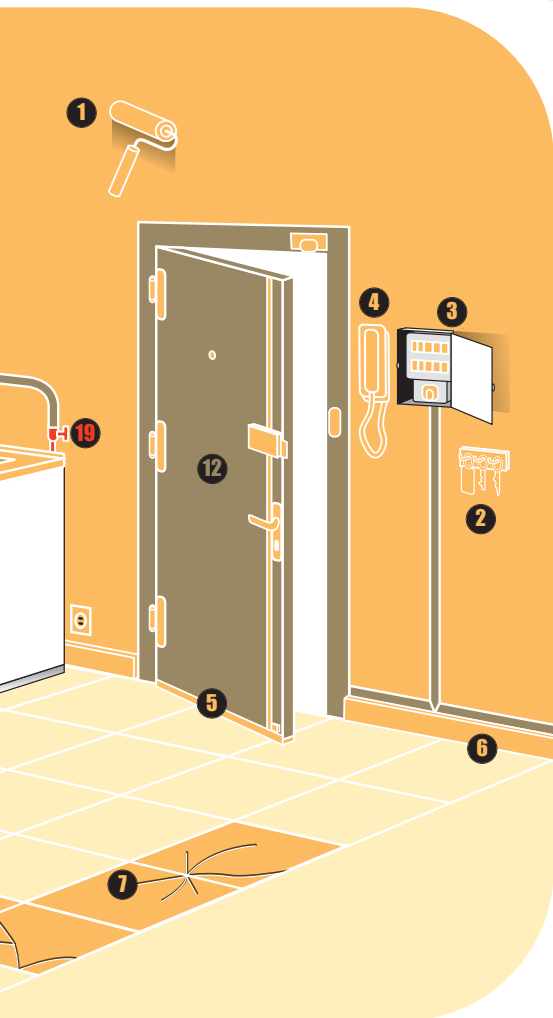
En suivant les conseils délivrés par les fiches pratiques, vous assurerez le bon entretien de votre logement.

Pour plus de renseignements, votre personnel de proximité est à votre disposition. Gardez ce guide précieusement.

Entrée-Cuisine



Qui répare ? Qui entretient ?



Locataire

- 1 - Peinture ou tapisserie : murs et plafonds du logement
- 2 - Clés (portes et boîte aux lettres) / badges
- 3 - Fusibles
- 4 - Interphone
- 5 - Bas de porte et barre de seuil / graissage serrures paumelles et mises en jeu...
- 6 - Plinthes
- 7 - Sol (parquet / dalles / linoléum / carrelage)
- 8 - Siphon et évacuation jusqu'à la colonne
- 9 - Joints silicone (remplacement des joints ou colliers sur canalisations et appareils)
- 10 - Flexible de gaz
- 11 - Nettoyage et débouchage de la ventilation

Bailleur

- 12 - Porte d'entrée (sauf en cas d'effraction ou de dégradation)
- 13 - Canalisation d'eau (alimentation)
- 14 - Colonne d'eau usée
- 15 - Canalisation d'arrivée de gaz

Contrats d'entretien

Ou locataire s'il n'y a pas de contrat d'entretien proposé par votre bailleur.
En cas de doute, n'hésitez pas à demander conseil à votre personnel de proximité.

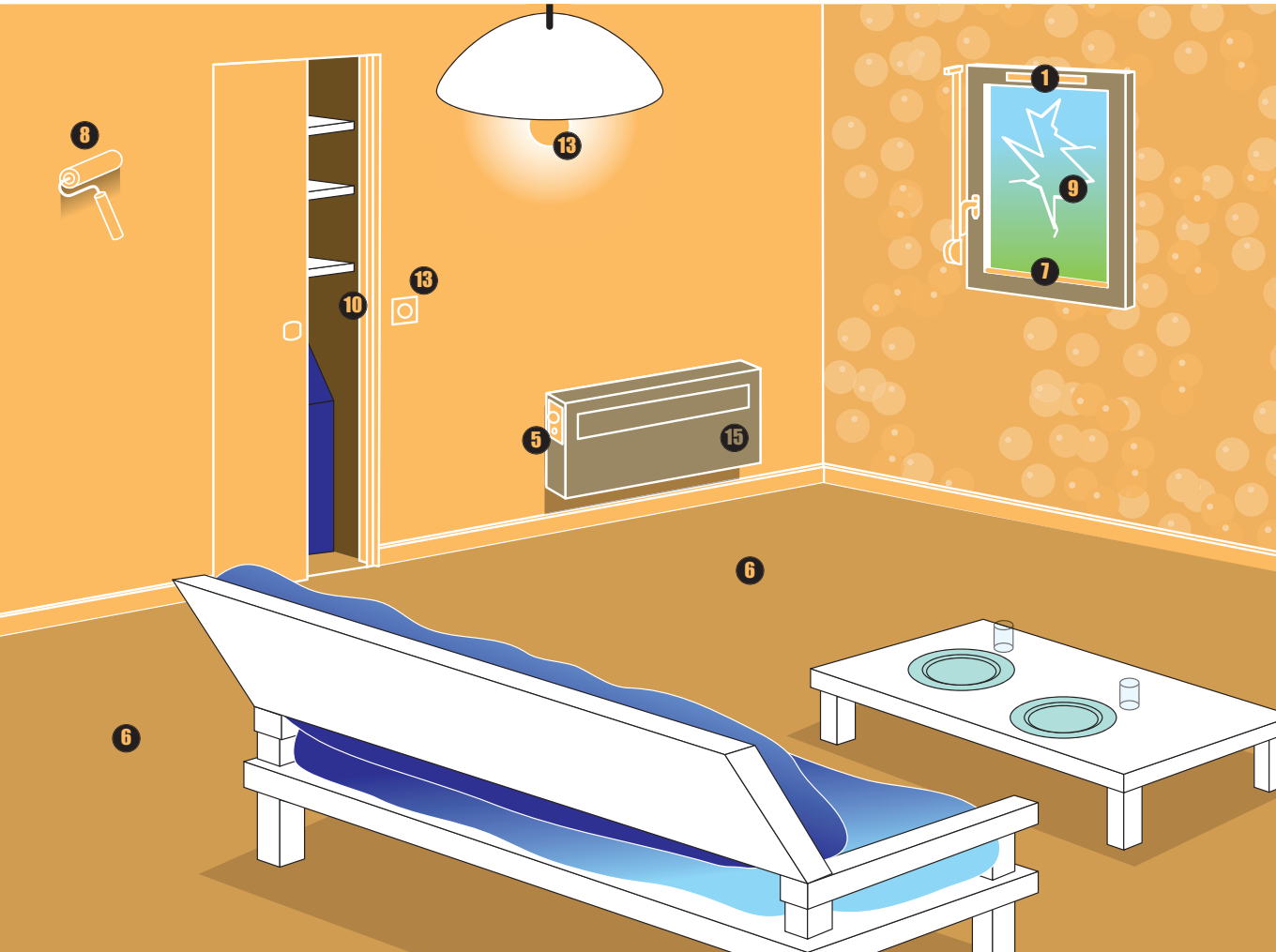
Contrat d'entretien Chaudière

- 16 - Radiateur
- 17 - Thermostat
- 18 - Chauffe-eau ou Chaudière

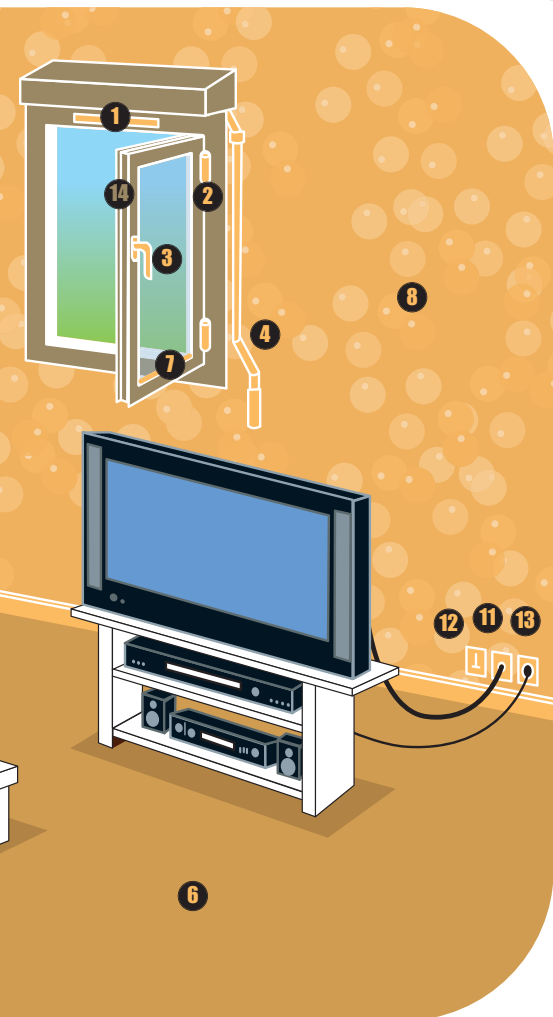
Contrat d'entretien Robinetterie

- 19 - Robinet de machine à laver
- 20 - Robinet d'évier

Pièce à vivre



Qui répare ? Qui entretient ?



↳ Locataire

- 1 - Grille d'entrée d'air
- 2 - Gonds et paumelles
- 3 - Poignée de fenêtre et crémones
- 4 - Manivelle et mécanisme
- 5 - Thermostat et interrupteur
- 6 - Sol (parquet / dalles / linoléum / moquette)
- 7 - Joints de vitrage
- 8 - Peintures ou papiers peints : murs et plafonds
- 9 - Vitres
- 10 - Placards dont portes, boutons et poignées
- 11 - Prise TV
- 12 - Prise téléphone
- 13 - Prises de courant, interrupteurs et points lumineux

↳ Bailleur

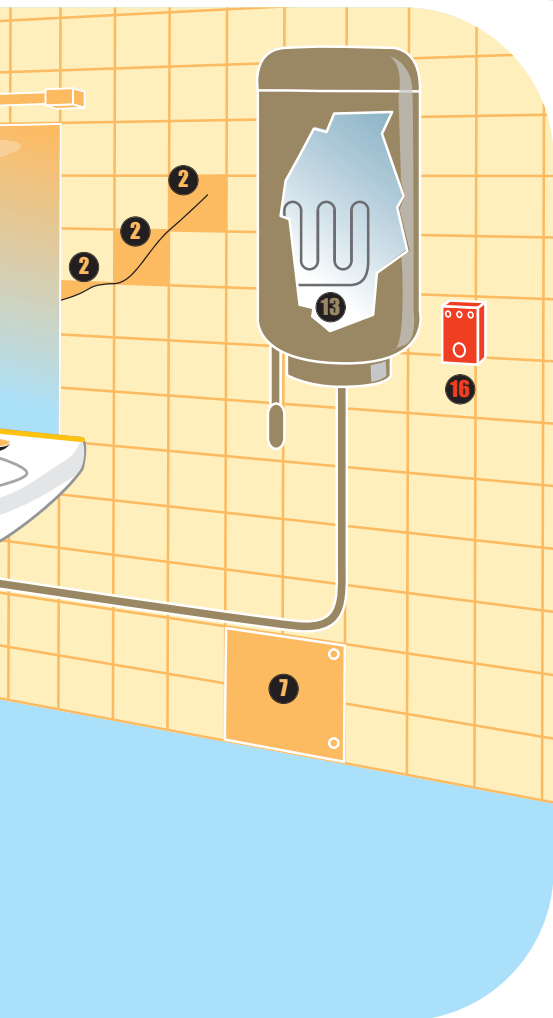
- 14 - Fenêtres et encadrements (sauf dégradations)
- 15 - Convecteurs

Salle de bains et



WC

Qui répare ? Qui entretient ?



➔ Locataire

- 1 - Applique sanitaire
- 2 - Rebouchage des trous
- 3 - Siphon et évacuation jusqu'à la colonne
- 4 - Flexible de douche
- 5 - Peinture : murs et plafonds
- 6 - Joints silicone
- 7 - Porte de la gaine technique
- 8 - Nettoyage et débouchage de la ventilation
- 9 - Colonne de douche ou pare-douche
- 10 - Joints sur pipe wc / fixation wc

➔ Bailleur

- 11 - Colonne d'eau usée
- 12 - Alimentation d'eau
- 13 - Ballon électrique

➔ Contrats d'entretien

Un locataire s'il n'y a pas de contrat d'entretien proposé par votre bailleur.
En cas de doute, n'hésitez pas à demander conseil à votre personnel de proximité.

Contrat d'entretien Robinetterie

- 14 - Robinets
- 15 - Système de chasse d'eau
- 16 - Thermostat et résistance, groupe de sécurité

Décret



Liste non limitative des réparations locatives*

Décret 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

Article premier : sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Annexe

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

I - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échennillage des arbres et arbustes ; Remplacement des arbustes, réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II - Ouvertures intérieures et extérieures

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;
Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;
Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;
Remplacement de petites pièces, ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III - Parties intérieures

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ; menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquette et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparations de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiserie.

IV - Installations de plomberie

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement ; remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Éviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire ;

Remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V - Equipements d'installations d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI - Autres équipements

mentionnés au contrat de location

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que :

Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation

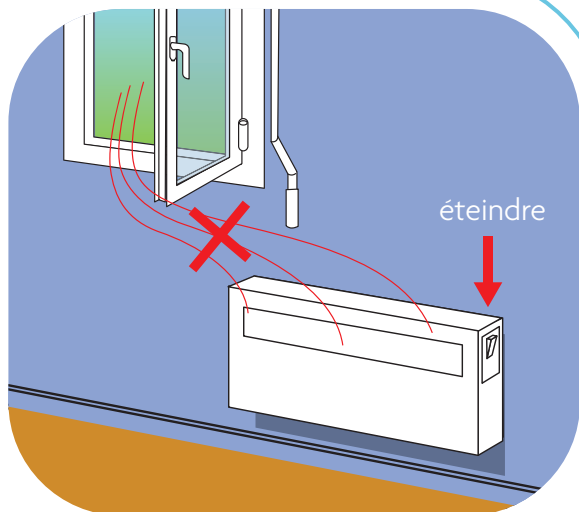
* Réparations locatives : réparations à la charge du locataire.

Chauffage

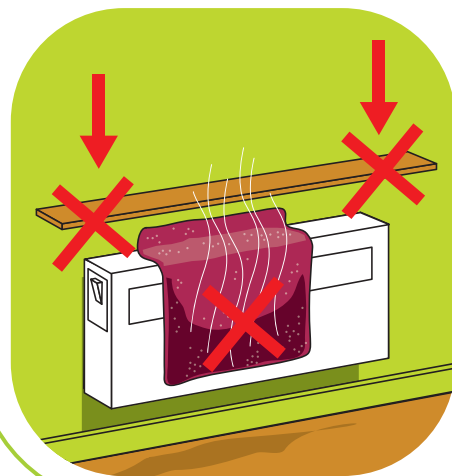
Une fois par an, nettoyez vos radiateurs sans les démonter.

Si votre logement est équipé de convecteurs électriques, nettoyez-les régulièrement en aspirant les poussières.

Ne posez pas de tablettes sur les radiateurs ou les convecteurs et évitez de mettre du linge à sécher sur ces appareils.



Quelques conseils pratiques

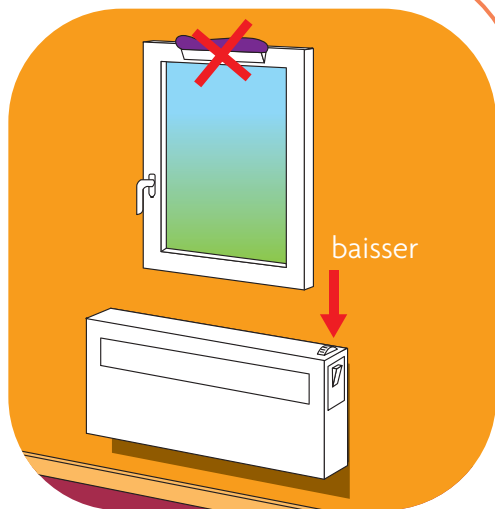


Lorsque vous aérez votre logement, pensez à fermer les radiateurs avant d'ouvrir les fenêtres.

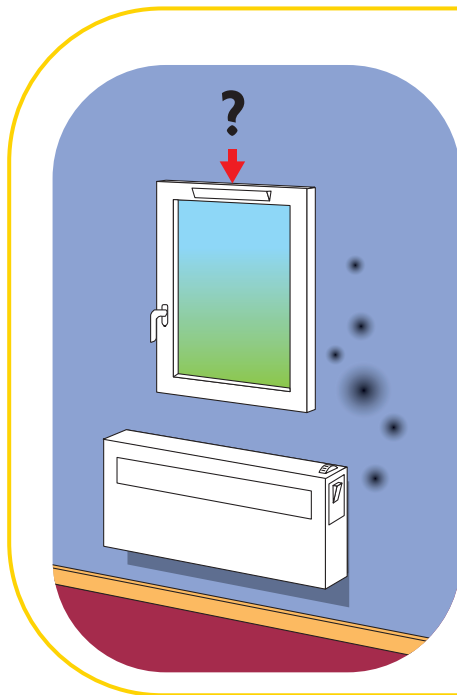
Moississures

Pour prévenir l'apparition des moisissures que peut provoquer la condensation, veillez à bien aérer les pièces où se produisent des dégagements de vapeur d'eau importants (cuisine, salle de bains).

En cas d'apparition de moisissures, vérifiez que la ventilation du logement est toujours assurée. Traiter les moisissures avec de l'eau de javel diluée.



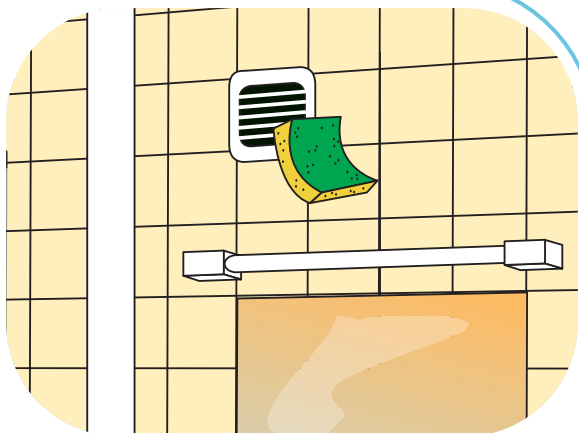
Quelques conseils pratiques



N'obstruez pas les ventilations et ne coupez pas le chauffage lorsque vous vous absentez, baissez seulement le thermostat de quelques degrés.

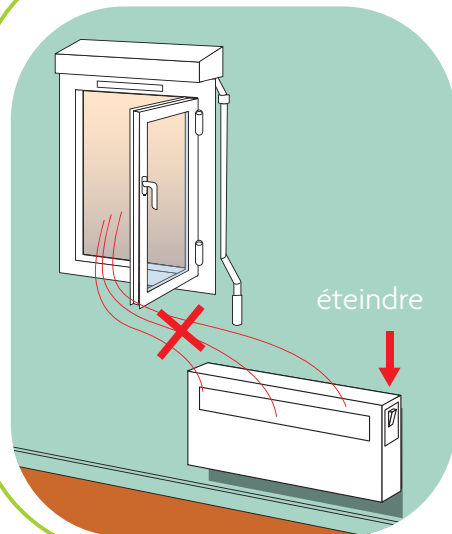
Ventilation contrôlée (VMC)

Si votre logement est équipé d'un dispositif de ventilation contrôlée, celui-ci assure automatiquement le renouvellement de l'air frais. Les entrées d'air et les bouches d'extraction ne doivent en aucun cas être obstruées sinon vous risquez de voir apparaître de l'humidité et des moisissures dans votre logement.



Quelques conseils pratiques

En hiver, si vous ouvrez les fenêtres (de préférence le matin), n'oubliez pas de couper le chauffage de la pièce pendant la période d'aération.



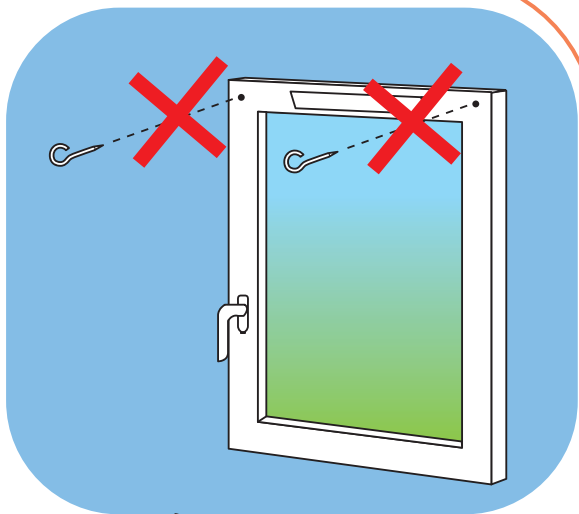
Pensez à nettoyer régulièrement les bouches de VMC.

Ne raccordez jamais de hotte mécanique ou de sèche linge sur les bouches de ventilation.

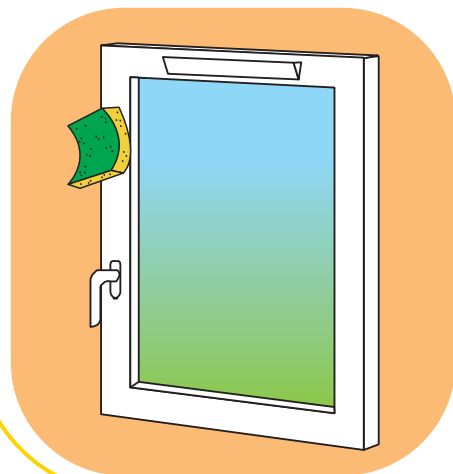
Menuiseries et volets

Vérifiez périodiquement que les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation d'eau ne soient pas obstrués. Pensez à huiler légèrement les parties mobiles des portes et des fenêtres. Ne peignez pas les joints d'étanchéité.

Nettoyez régulièrement les fenêtres en PVC et les volets avec une éponge humide.



Quelques conseils pratiques

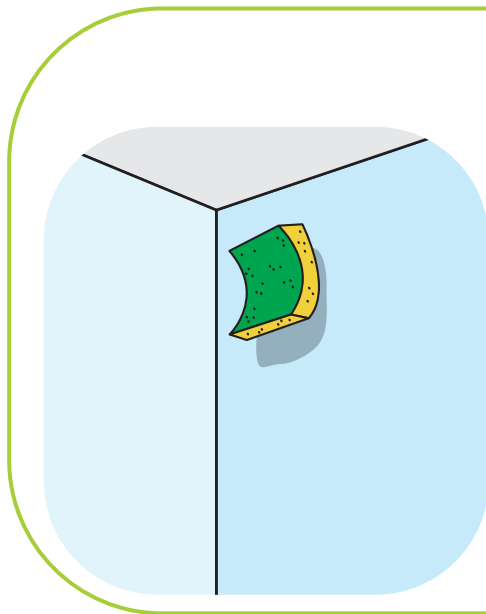
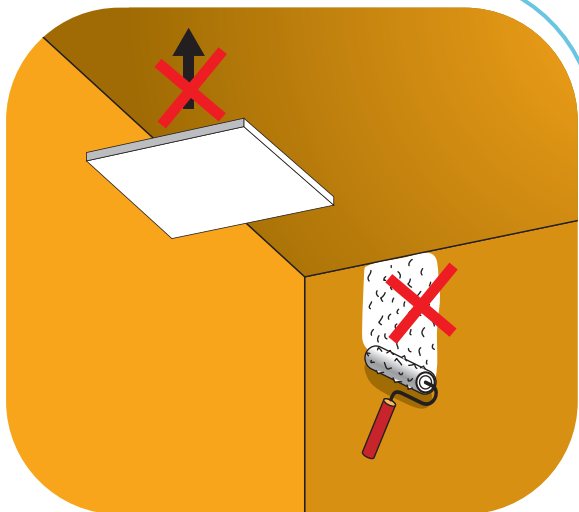


Ne percez jamais les fenêtres en PVC : pour la pose des rideaux, utilisez des crochets adhésifs.

Prenez toujours la précaution de décoller le papier peint existant avant d'en changer.

Nettoyez régulièrement les peintures à l'huile avec de l'eau tiède savonneuse sans détergent.

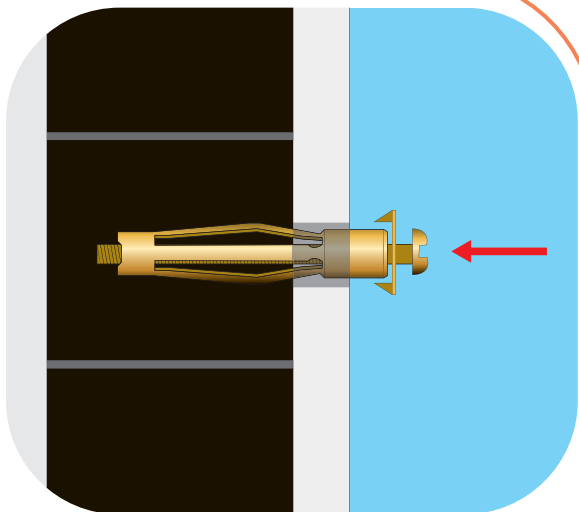
Quelques conseils pratiques



Ne collez pas de panneaux en liège ou en polystyrène sur les murs ou les plafonds, ne les crépissez pas.

Fixations

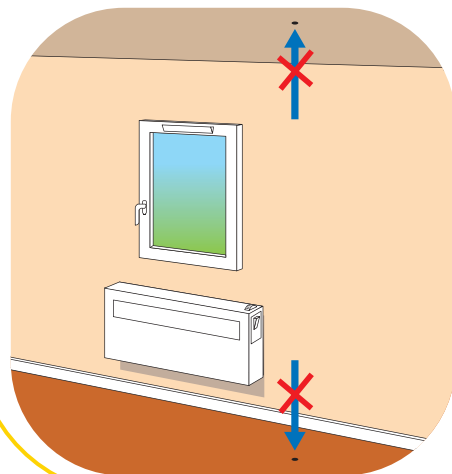
Percer trop profondément les murs peut entraîner de graves dégâts car les canalisations et les alimentations électriques passent à l'intérieur.



Les sols et les plafonds ne peuvent en aucun cas être percés.



Quelques conseils pratiques

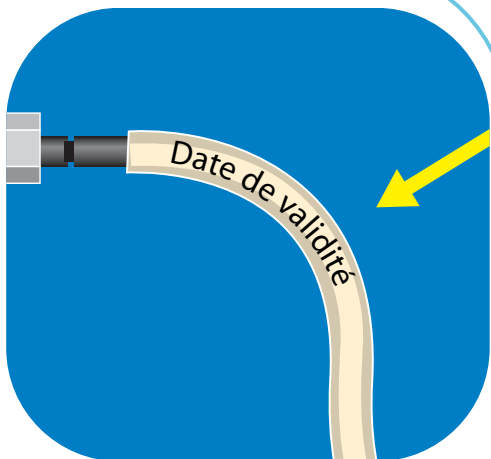


Pour fixer des tableaux, des éléments, etc., utilisez des crochets ou des chevilles appropriés. Certaines cloisons légères nécessitent des modes de fixations renforcés. Les trous doivent être rebouchés au départ du locataire.

Electricité

Pour votre sécurité, ne modifiez pas l'installation électrique de votre logement. Il vous appartient en revanche, de remplacer les interrupteurs, les prises de courant, les fusibles, les ampoules... La douille doit être en place à votre sortie de logement.

N'installez pas votre machine à laver dans une salle de bain non prévue à cet effet.



Pensez à vérifier régulièrement la date de validité de votre flexible de gaz afin qu'il soit toujours bien étanche (celui-ci doit obligatoirement être conforme aux normes du robinet d'arrêt).

Veillez à nettoyer régulièrement vos interrupteurs et thermostats.

Évitez de surcharger une prise qui risque de chauffer et de provoquer un incendie.

Quelques conseils pratiques

Coupez toujours le courant au disjoncteur avant toute intervention, même pour changer une ampoule.



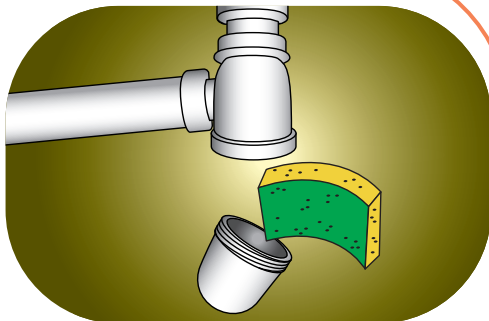
Plomberie et robinetterie

Pensez à détartrer et à nettoyer régulièrement vos équipements sanitaires.

Si un contrat a été souscrit pour cet entretien, un professionnel est chargé de maintenir les équipements en bon état de fonctionnement : renseignez vous auprès de votre gardien.

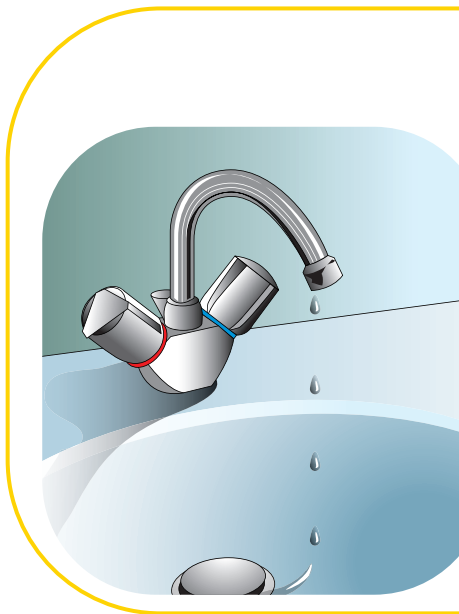
Si vous ne pouvez être présent lors de la visite de l'entreprise, laissez vos clés à un voisin ou au gardien.

N'oubliez-pas de remplacer ou de recoller un carreau de faïence cassé ou décollé.



Quelques conseils pratiques

Évitez les fuites qui peuvent augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts, en réparant rapidement les chasses d'eau, les robinets et les raccords défectueux...



Nettoyez et maintenez en bon état les joints sanitaires autour des lavabos, baignoires et éviers. Nettoyez régulièrement les siphons de l'évier, des lavabos, de la baignoire et de la douche.

Cave et parking

Quelques conseils pratiques

Si vous disposez d'une cave ou d'un parking, vous devez en assurer la surveillance et l'entretien au même titre que l'appartement.



N'entrez jamais de produits inflammables dans votre cave ou sur votre emplacement de parking.

Balcons, terrasses, loggias

Quelques conseils pratiques

Veillez à tenir en parfait état de fonctionnement les écoulements d'eau et à éviter tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.



Les jardinières sont à suspendre vers l'intérieur ou posées à même le sol.

Vérifiez
le tuyau de gaz
tous les ans.

Vérifiez
régulièrement
les installations
de chauffage.

Ne branchez pas
trop d'appareils
sur la même prise
et n'abusez pas
des
cordons prolongateurs
qui peuvent être à
l'origine d'accidents.



Ne stockez pas
inutilement
des combustibles
(cartons, papiers)
et des produits
inflammables
(alcool, essence...)
surtout à proximité
des sources de chaleur.

Eloignez les produits inflammables des radiateurs, ampoules, bougies, plaques chauffantes...

Méfiez-vous de l'huile sur le feu et des grille-pain.

Ne laissez pas branchés les appareils électroménagers qui sont inutilisés.

Ne fumez jamais au lit et éteignez complètement les cigarettes.



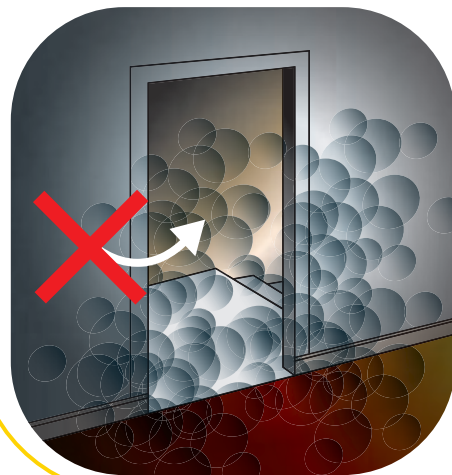
Ne faites jamais fonctionner d'appareils électroménagers (lave-vaisselle, lave-linge...) la nuit ou pendant votre absence.

Conseils pour tous

Appelez les pompiers (18 ou 112 sur le portable). Attention au téléphone fixe ou sans fil : en cas de coupure d'électricité, ils ne fonctionnent plus.

Ne luttiez jamais seul contre le feu sans avoir appelé les secours.

Ne bravez pas la fumée, par exemple dans la cage d'escalier.



Ne prenez pas l'ascenseur.

Ne vous jetez pas par la fenêtre.

Si l'incendie se déclare dans votre logement

Faites sortir tout le monde et évacuez les lieux pour éviter les risques d'intoxication précédant la venue des flammes.

Fermez la porte de la pièce en feu et la porte d'entrée ; n'emportez rien.



Descendez par les escaliers. Ne prenez pas l'ascenseur.

Une fois dehors, appelez les pompiers.

Si l'incendie est au-dessous ou sur le même palier

Fermez les portes et arrosez-les pour les humidifier. Colmatez les dessous de portes avec des linges mouillés.

Restez sur place et manifestez votre présence aux fenêtres pour être vu par les secours.



En cas de fumée dans la pièce, baissez-vous vers le sol et couvrez-vous le nez et la bouche avec un linge humide sur le visage pour mieux respirer (la fumée envahit d'abord les parties hautes).

Si l'incendie est au-dessus

Sortez par l'issue la plus proche.

