GUIDE d'entretien

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

L'entretien et les réparations de votre logement

TOURSHABITAT

www.tours-habitat.fr

Le Guide de l'Entretien et des Réparations de votre logement

Ce guide pratique est à votre service

Il s'agit d'un document qui répond aux questions concernant les réparations et l'entretien courant de votre logement.

Il a été réalisé par **TOURS HABITAT** dans le cadre réglementaire du Décret n° 87 -712 du 26 août 1987. Celui-ci dresse une liste non limitative des réparations qui sont à la charge des locataires.

Partie 1

Qui répare ? Qui entretient ?

Entrée/cuisine - Salle de bains/WC - Pièces à vivre - Espaces extérieurs
Vous pourrez, à l'aide des codes couleur, repérer aisément à qui incombent les réparations et l'entretien des différents équipements de votre logement :

	VOUS	TOUR(S)HABITAT	CONTRAT D'ENTRETIEN
Éléments communs de votre logement :	1	1	1
Éléments propres à chaque pièce :	1	1	1

Partie 2

Quelques conseils pratiques

En suivant les conseils délivrés, vous assurerez l'entretien courant de votre logement, garant de votre confort.

Sachez qu'à votre départ du logement, toutes les dégradations et disparitions d'équipements constatées à l'état des lieux, feront l'objet des travaux nécessaires à la remise en état qui vous seront facturés.

Conservez ce guide précieusement. En cas de doute sur une réparation, ou pour tout renseignement complémentaire, n'hésitez pas à contacter votre Antenne de quartier dont le numéro de téléphone figure ci-dessous.

LES ANTENNES DE QUARTIERS

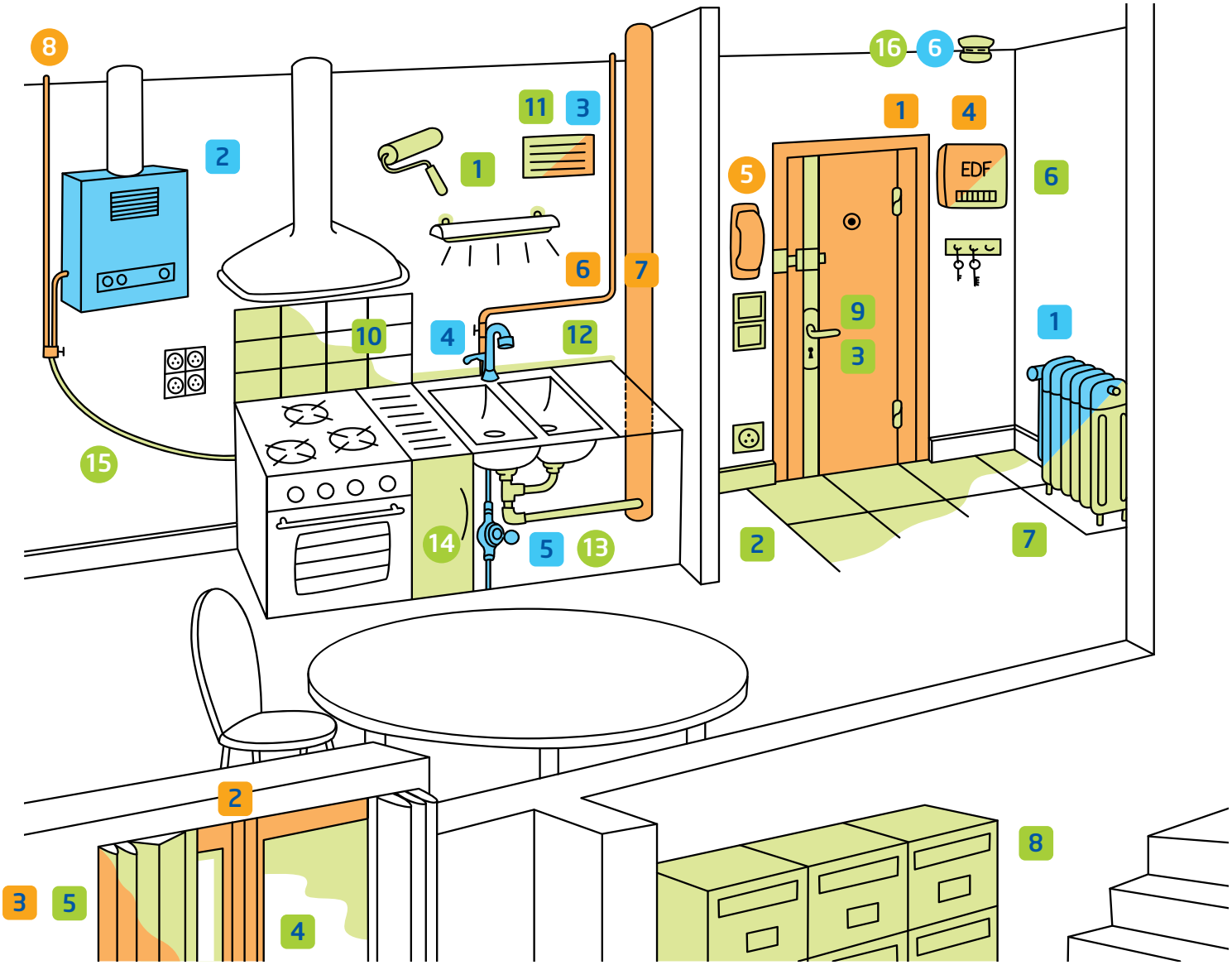
- **Antenne de TOURS NORD**
  4, esplanade François Mitterrand
  quartier Europe Chateaubriand.
  Tél : 02 47 60 83 10
- **Antenne de TOURS SUD**
  6, allée Monteverdi
  aux Fontaines.
  Tél : 02 47 60 83 30
- **Antenne de TOURS OUEST**
  31, rue des Tanneurs
  au bord de la Loire (au débouché du pont Napoléon).
  Tél : 02 47 60 83 20
- **Antenne de TOURS CENTRE-CHER**
  1, rue Maurice Bedel
  (siège de **TOURS HABITAT**).
  Tél : 02 47 60 13 00

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

Guide édité par TOURS HABITAT
1, rue Maurice Bedel
CS 13333 - 37033 Tours cedex 1
Tél. 02 47 60 13 00

Directeur de la publication : Grégoire Simon
Conception : Double V - 02 47 20 46 42
Illustrations non contractuelles : Marie-Hélène Tran-Duc
Photos : TOURS **HABITAT**
Impression : GRAPHIVAL - Document imprimé sur du papier participant à la gestion durable des forêts.

Entrée et



VMC

- Elle permet un renouvellement d'air automatique. Il ne faut jamais l'arrêter ou l'obstruer afin d'éviter l'apparition de moisissures.

Chauffe-eau électrique individuel

- Réglez son thermostat entre 50° et 55° C, vous limiterez ainsi les risques de brûlures et d'entartrage.

Chaudière individuelle

- Pensez à vérifier que le thermostat d'ambiance est bien positionné en fonction de la saison et sur la température désirée, et n'y touchez plus.

Compteurs eau froide, eau chaude

- Soyez vigilants sur votre consommation d'eau.

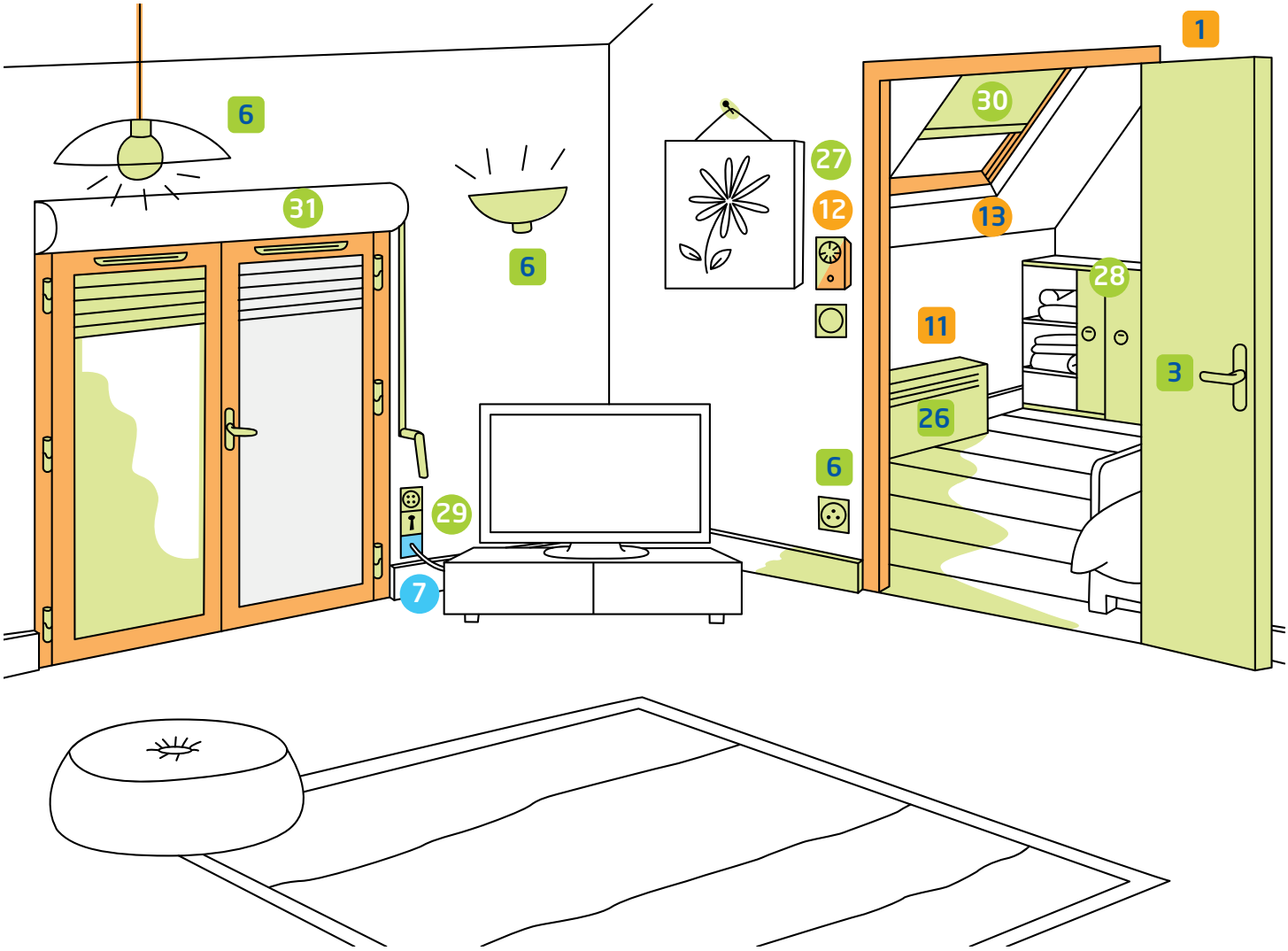
Vous constatez un dégât des eaux

- Prévenez votre Surveillant d'Immeubles, puis l'Accueil Technique de **TOURS HABITAT**, votre Compagnie d'Assurances.
  N'oubliez pas d'établir un constat avec le responsable ou la personne victime du dégât des eaux (voisin, **TOURS HABITAT**).

Cuisine

	LE LOCATAIRE ENTRETIENT ET PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT		TOUR(S)HABITAT PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT (SAUF EN CAS DE DÉGRADATION)		CONTRAT D'ENTRETIEN (en cas de doute, interrogez votre Antenne de Quartier)
1	**Rebouchage des trous de fixations peinture ou tapisserie :** murs, plafonds et boiseries, tuyauteries.				
2	**Sol :** parquets, dalles, linoléum, carrelage, plinthes				
3	**Porte :** clés, serrure, poignée.	1	**Porte :** ouvrant et bâti.		
4	**Fenêtre :** gonds, paumelles et crémones, vitres et joints de fenêtre, mastic.	2	**Encadrement de fenêtre.**		
5	**Jalousies et volets roulants :** graissage éléments mobiles, manivelle, sangle de volet roulant, lame de volet roulant ou de jalousie.	3	**Jaslousies et volets roulants :** mécanisme si défectueux.		
6	**Electricité :** recherche de dysfonctionnement, coupe-circuit, fusibles, interrupteurs, prises de courant, douilles, ampoules, tubes lumineux.	4	**Electricité :** vérification générale.		
7	**Radiateurs à eau :** lessivage, peinture. Nettoyage intérieur.			1	**Radiateurs à eau :** entretien, réglage et réparation.
				2	**Appareils de production d'eau chaude et de chauffage :** chaudière, chauffe-eau, entretien, réglage, réparation.
8	**Boite aux lettres :** clés, serrure et porte.				
		5	**Combiné d'interphone.**		
9	**Porte d'entrée :** clé, poignée, cylindre, serrure, penne, micro-viseur, entrebailleur, verrou, barre de seuil, sonnette. Badges et télécommandes en cas de perte, piles.				
10	**Faïence murale et joints de faïence :** nettoyage et remplacement carreaux cassés.				
11	**VMC :** nettoyage bouche d'extraction, bouche d'entrée d'air des pièces sèches.			3	**VMC :** entretien colonne et réglage (en cas de mauvais fonctionnement).
12	**Joint d'étanchéité.**				
13	**Evier :** siphon.				
14	**Meuble évier :** portes, boutons et poignées, dispositif de fermeture.	6	**Canalisation d'eau :** (alimentation eau froide et eau chaude).	4	**Robinetterie :** entretien et réparation.
		7	**Colonne eau usée.**	5	**Compteurs d'eau froide et d'eau chaude :** entretien dans le cadre du contrat.
15	**Flexible de gaz :** surveiller durée de vie et remplacement.	8	**Canalisation d'arrivée de gaz.**		
16	**Détecteur de fumée :** à tester régulièrement. Nettoyage et remplacement durant la durée du bail.			6	**Détecteur de fumée :** remplacement si défectueux lors de l'état des lieux « Entrant ».

Pièces à vivre



LE LOCATAIRE ENTRETIENT ET PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT

1 2 3 4 5 6 7 26

27 **Thermostat d'ambiance :** (régler et changer les piles).

28 **Placards :** portes, boutons et poignées, dispositif de fermeture, rails et roulettes.

29 **Prise TV et téléphone :** fixations.

30 **Rideau de chassis de toit :** graissage du mécanisme.

31 **Bouche d'entrée d'air :** nettoyage.

TOURS HABITAT PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT (SAUF EN CAS DE DÉGRADATION)

1 2 3 4 11

12 **Thermostat d'ambiance :** en cas de non fonctionnement.

13 **Fenêtre de toit :** étanchéité.

CONTRAT D'ENTRETIEN
(en cas de doute, interrogez votre Antenne de Quartier)

1

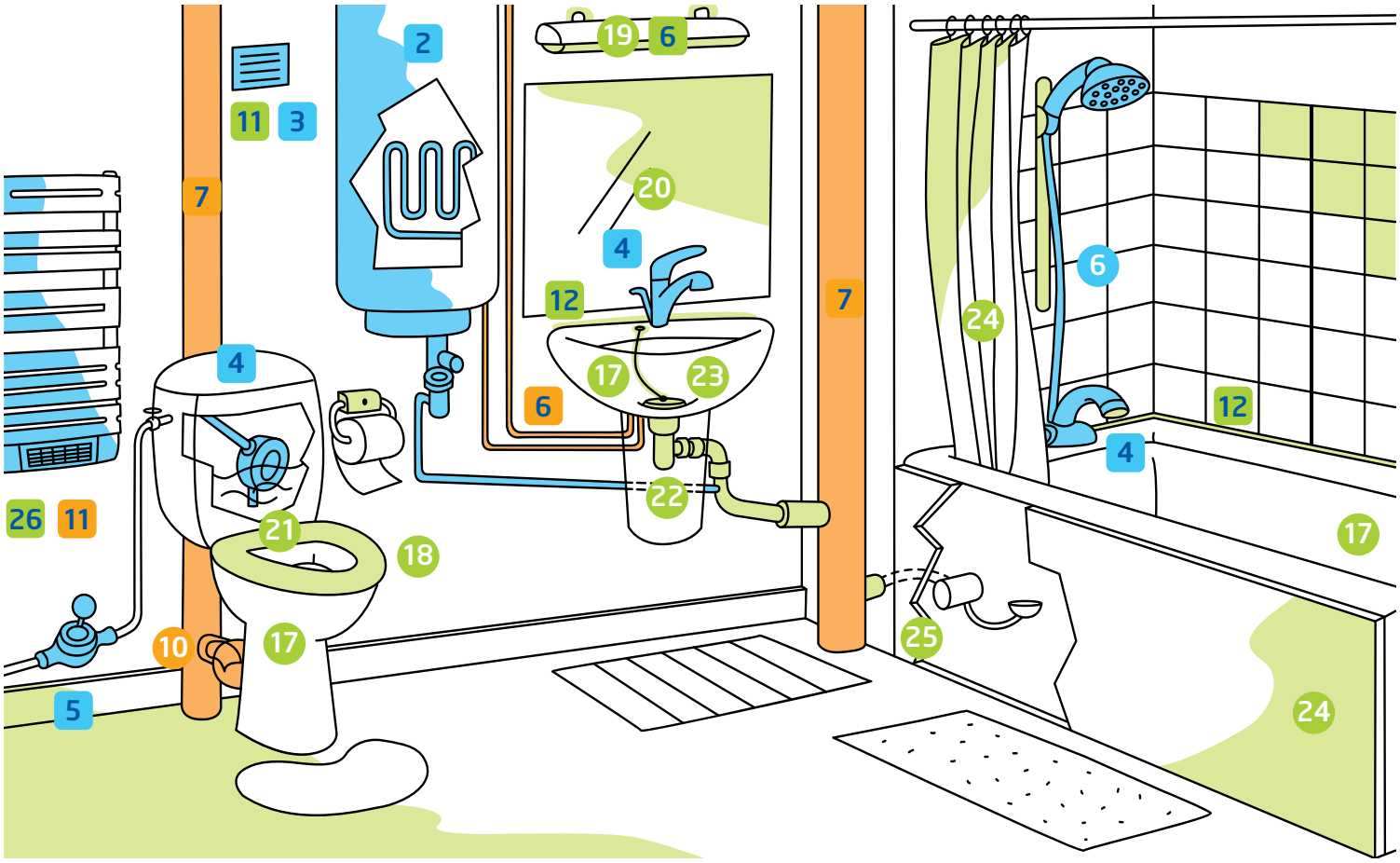
7 **TV :** mauvaise réception liée au réseau.

Astuce

Ventilation

- Pensez à aérer votre intérieur au moins 10 mm par jour, si votre logement n'est pas équipé d'une VMC. L'air sec qui s'installe après chacune de vos aérations se réchauffe plus vite qu'un air non renouvelé et saturé d'humidité.

Salle de Bain et WC



LE LOCATAIRE ENTRETIENT ET PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT

1 2 3 4 6 7 10 11

- 17 **Appareils sanitaires :** détartrage et fixation.
- 18 **Abattant WC et lunette.**
- 19 **Applique lumineuse.**
- 20 **Miroir :** si existant à l'entrée dans les lieux.
- 21 **Joint d'étanchéité :** entre cuvette et réservoir.
- 22 **Siphons PVC :** débouchage et remplacement si nécessaire.
- 23 **Chaînette lavabo et baignoire, bouchon et système de vidage.**
- 24 **Pare douche et rideau, habillage de baignoire.**
- 25 **Evacuations :** débouchage jusqu'à la colonne verticale principale.
- 26 **Convecteur électrique :** dépoussiérage.

TOURS HABITAT PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT (SAUF EN CAS DE DÉGRADATION)

1 2 3 4 6 7

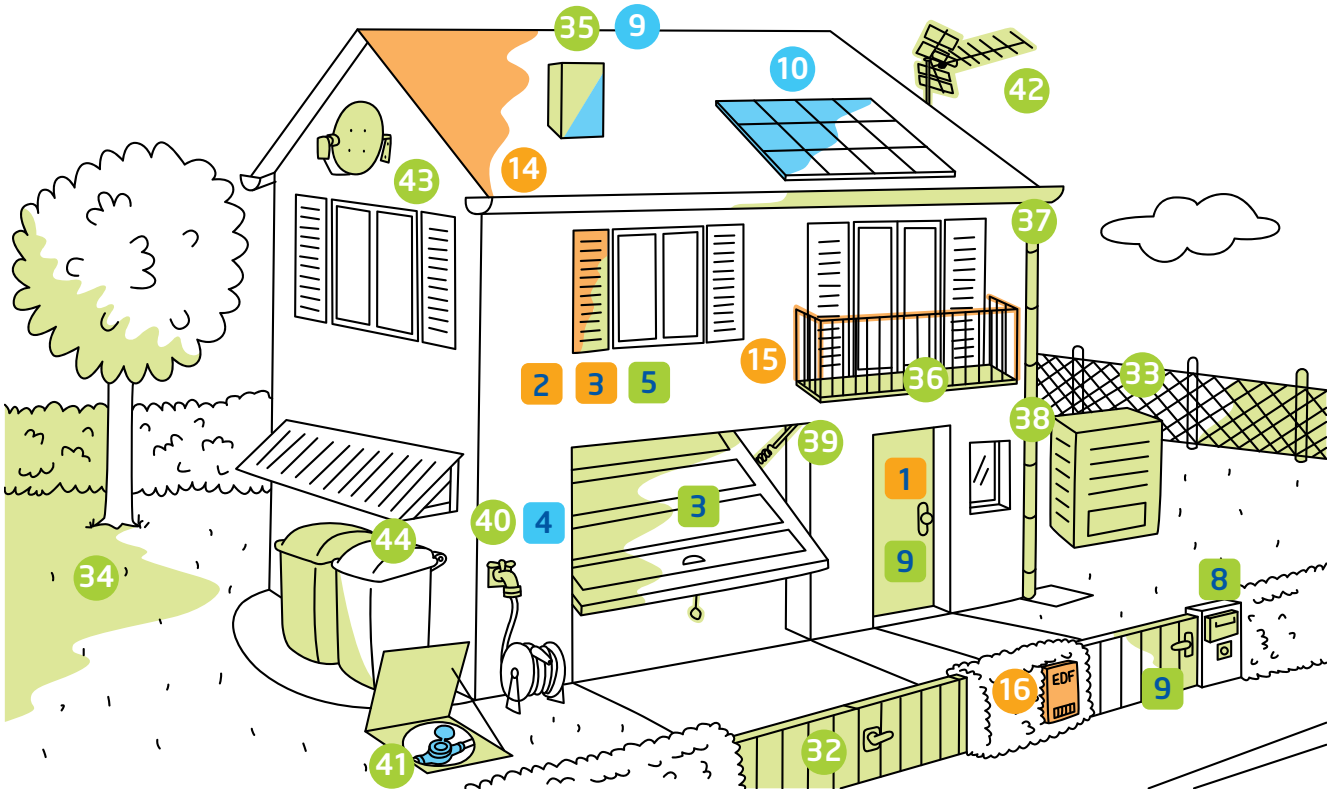
- 10 **WC :** joint de pipe.
- 11 **Convecteur électrique.**

CONTRAT D'ENTRETIEN
(en cas de doute, interrogez votre Antenne de Quartier)

1 2 3 4 5

- 6 **Douchette flexible de douche.**

Espaces extérieurs



LE LOCATAIRE ENTRETIENT ET PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT
(Logement individuel)

3 5 8 9

- 32 **Portail :** nettoyage, graissage, remplacement de boutons et systèmes de fermeture.
- 33 **Clôtures.**
- 34 **Jardins privatifs, allées :** entretien courant, taille des végétaux et tonte des pelouses.
- 35 **Toiture :** ramonage cheminée.
- 36 **Balcons, terrasses :** maintenir en parfait état les écoulements d'eau et éviter les ruissellements sur les façades.
- 37 **Chéneaux et gouttières :** nettoyage et démoussage (pavillon).
- 38 **Tuyaux descente eaux pluviales :** fixation.
- 39 **Cave, grenier, garage :** entretien et réparation du système de fermeture.
- 40 **Robinets extérieurs :** maintien hors gel.
- 41 **Compteur Eau froide :** maintien hors gel.
- 42 **Antenne hertzienne :** entretien.
- 43 **Antenne parabolique : l'installation est soumise à autorisation auprès de TOURS HABITAT.**
- 44 **Déchets :** entretien des poubelles de tri, composteurs, débarras des encombrants.

TOURS HABITAT PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT (SAUF EN CAS DE DÉGRADATION)

1 2 3

- 14 **Toiture.**
- 15 **Balcon :** garde-corps.
- 16 **Compteur EDF.**

CONTRAT D'ENTRETIEN
(en cas de doute, interrogez votre Antenne de Quartier)

4

- 9 **Cheminée-ramonage :** (contrat entretien chaudière).
- 10 **Panneau solaire.**

ASTUCE

Encombrant

- Prenez contact avec votre Surveillant d'immeubles pour stocker les encombrants dont vous ne pouvez vous débarrasser vous-même.

Abécédaire de l'entretien de votre logement

L'intérieur du logement

Aération

- Aérez les pièces régulièrement c'est apporter un remède à l'apparition de l'humidité.
- Nettoyez régulièrement les grilles d'aération.
- Vérifiez et n'obstruez pas les bouches de ventilation et grilles d'entrée d'air.
- Ne raccordez pas de hotte mécanique ou de sèche-linge sur les bouches de ventilation et sur les conduits de gaz brûlés.

Chauffe-eau électrique

- Réglez le thermostat entre 50°C et 55°C, vous limiterez ainsi les risques de brûlures et d'entartrage.
- En cas de panne, contactez votre Antenne (appareil sous contrat d'entretien).

Chaudière / chauffe-eau

Ils bénéficient d'un contrat d'entretien - voir fiche « à qui vous adresser » du livret d'accueil ou votre Antenne.

Chauffage

- Si vous disposez d'un chauffage collectif, les températures moyennes maximales de chauffage du logement sont limitées à 19°C par la Règlementation. Elles sont assurées jusqu'à une température extérieure de – 7 °C . Pour tout dysfonctionnement, contactez votre Antenne.
- Ne posez pas de tablettes ou de linge à sécher sur les radiateurs, ni de meubles devant.
- Ne coupez pas le chauffage lorsque vous vous absentez, limitez la température à l'aide des robinets thermostatiques ou bien du thermostat d'ambiance.
- Nettoyez régulièrement vos radiateurs et convecteurs démontables : 1 à 2 ° supplémentaires peuvent être obtenus.

Du sol au plafond

- Papier peint et peinture : décollez le papier peint existant avant de le changer. Nettoyez régulièrement les peintures avec de l'eau tiède savonneuse sans détergent.
- Les sols plastiques : utilisez des produits adaptés à la nature du revêtement, ne faites pas de lavage à grande eau.
- Fixations : Pour fixer des tableaux, rideaux, éléments, etc, utilisez des crochets ou chevilles appropriés aux matériaux de cloisons. Certaines cloisons légères nécessitent des fixations renforcées. Dans les logements équipés d'un chauffage par le sol, tout percement du plafond ou du sol est interdit, sauf si une autorisation écrite vous a été donnée.

Électricité

- Remplacez les interrupteurs, prises de courant, ampoules qui ne fonctionnent pas.
- Ne modifiez pas l'installation électrique.
- Coupez l'électricité au disjoncteur avant toute intervention.

Menuiserie et volets

- Nettoyez régulièrement les fenêtres en PVC avec une éponge humide.
- Ne percez pas les huisseries de vos fenêtres en PVC. Utilisez des fixations auto-collantes ou auto bloquantes.
- Vérifiez périodiquement que les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation d'eau ne sont pas obstrués.
- Vérifiez le bon état du mastic (menuiseries bois).
- Graissez les gonds, paumelles, charnières des portes et fenêtres, remplacez boulons, clavettes, targettes, crémones.
- Persiennes-volets-jalousies : graissez tous les éléments mobiles (gonds-rails).

Plomberie et robineterie

- Nettoyez régulièrement les siphons de lavabo, de baignoire, de la douche, de l'évier pour éviter l'encrassement des évacuations.
- Ne jetez rien qui risque d'obstruer les évacuations (bloc désodorisant, coton, serviettes hygiéniques, lingettes, litières...).
- L'écoulement des WC, lavabo et évier se fait mal : ne versez pas de produits à base de soude caustique qui attaque les joints et les canalisations (utilisez une ventouse, par exemple).
- Robinetterie et chasse d'eau : des fuites peuvent augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts. Prévenez rapidement la Société chargée d'assurer l'entretien de ces équipements. Démontez et nettoyez régulièrement les économiseurs d'eau.
- Compteurs d'eau froide et d'eau chaude : vérifiez le bon fonctionnement de votre compteur et l'absence de fuite, même minime, qui pourrait entraîner une surconsommation. Faute d'y procéder et d'avoir signalé à temps toute anomalie, vous devrez assumer la facturation adressée par le prestataire de service de distribution de l'eau.
- Entretenez et refaites si nécessaire les joints d'étanchéité sur les appareils sanitaires.

L'extérieur du logement

Balcons - terrasses - loggias et jardins privatifs

- Tenez en parfait état les écoulements d'eau et évitez tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.
- La mise en place de canisses ou autres « brise-vues sur les balcons, loggias ou en clôture de jardins privatifs, doit répondre à certaines règles et être soumise à autorisation de **TOURS HABITAT**.
- Les jardins privatifs des pavillons doivent être entretenus (taille des plantations, haies...).
- La pose d'antennes paraboliques sur le balcon, doit être soumise à autorisation de **TOURS HABITAT**.

Cave - grenier ou garage

- Vous devez en assurer la surveillance, ainsi que l'entretien et le bon fonctionnement du système de fermeture.
- N'y stockez pas de produits dangereux (bouteilles de gaz, par exemple).

Les parties communes

- Afin d'éviter tout risque d'incendie et toute gêne lors d'une évacuation en cas d'incendie, ne stockez rien dans les parties communes (hall - coursive - palier d'étage - escalier etc..).

Memo

Modification et transformation

- Toute modification importante, transformation du logement ou travaux affectant la nature des matériaux doit préalablement donner lieu à une demande d'autorisation écrite à **TOURS HABITAT** (changement des sols, démolition de cloisons, modification d'appareils sanitaires. Faute d'autorisation, **TOURS HABITAT** pourra vous demander une remise en état de votre logement à vos frais. En cas de doute, n'hésitez pas à prendre contact avec votre Antenne.