

MAISONS BAIJOT, UNE FINITION DE TRADITION

COMMENT BIEN VIVRE DANS SON LOGEMENT

& EVITER LA CONDENSATION

Pourquoi
& comment ventiler ?



COMMENT BIEN VIVRE DANS SON LOGEMENT

& EVITER LA CONDENSATION

Pourquoi & comment ventiler ?

1. L'évacuation de la vapeur d'eau

→ Il faut bien gérer la ventilation générale et une bonne solution consiste à créer un courant d'air dans tout le logement (y compris les chambres) pendant quelques minutes matin et soir de manière à diminuer le taux d'humidité présent et à enrichir l'air en oxygène.

→ Si le logement est occupé 24h/24, il sera nécessaire de renouveler ce courant d'air 3 à 4 fois par jour en fonction du nombre de personnes qui occupent le logement.

o Un air riche en oxygène se réchauffera plus vite et plus facilement qu'un air vicié, il permettra ainsi une diminution de la consommation de chauffage.

o Il faut éviter de laisser les fenêtres ouvertes toute la journée en période froide (apport d'humidité et refroidissement des structures).

→ Si vous ventilez sur de courtes périodes et de manière répétée, les structures et les radiateurs n'ont pas le temps de se refroidir. La sensation de chaleur revient rapidement.

→ Suivant les températures extérieures, la durée d'ouverture des fenêtres en grand doit être de :

en dessous de 0°C	2 minutes	renouvellement de 1 X le volume d'air de la pièce
entre 0°C et 5°C	3 minutes	renouvellement de 1,5 X le volume d'air de la pièce
entre 5°C et 10°C	5 minutes	renouvellement de 2,5 X le volume d'air de la pièce
entre 10°C et 15°C	10 minutes	renouvellement de 5 X le volume d'air de la pièce
Au-dessus de 15°C	pas de limite	pas de limite



Il faut éviter de laisser les fenêtres ouvertes toute la journée en position oscillo-battant



Ventilez sur de courtes périodes la fenêtre grande ouverte



→ Dans la salle de bains, s'il n'y a pas de fenêtre, il faut:

o Vérifier si une ventilation mécanique existe et si elle fonctionne correctement.

o Éviter de prendre des douches la porte ouverte.

o Laisser la porte fermée après avoir quitté la salle de bains afin d'éviter que l'humidité ne rentre dans l'appartement et laisser tourner le ventilateur suffisamment longtemps pour que l'humidité de la douche soit correctement évacuée.

Nous conseillons de placer un ventilateur muni d'un hygromètre. Ce ventilateur, s'il est branché en direct, se déclenchera automatiquement lorsque l'humidité ambiante de la salle de bains dépassera le taux maximum désiré.



→ Dans la cuisine :

- o Vérifier que la hotte fonctionne correctement.
- o Vérifier qu'elle est branchée directement vers l'extérieur.
- o Une hotte équipée d'un filtre à charbon sans évacuation vers l'extérieur ne fait que diminuer les mauvaises odeurs, elle ne diminue pas l'humidité générée par la cuisson des aliments.

→ Dans la buanderie :

- o Il faut éviter de faire sécher son linge dans l'appartement.
- o Si les occupants possèdent un sèche-linge à condensation, le placer dans la buanderie, la cave ou un garage, mais en aucun cas dans l'appartement.

→ À titre informatif le tableau suivant nous indique les différentes sources de production de vapeur d'eau dans une habitation :

Source de vapeur d'eau	Taux de production
Les occupants	0.9 à 1.25 kg d'eau par jour et par personne
Cuisson des repas pour 4 personnes avec une cuisinière électrique	1 à 2 kg d'eau par jour
Cuisson des repas pour 4 personnes avec une cuisinière au gaz	2 à 3 kg d'eau par jour
Hygiène personnelle (bains, douches, etc.)	0.2 à 0.5 kg d'eau par jour et par personne
Séchage du linge	1.25 à 2.5 kg d'eau par jour
Nettoyage du sol à l'eau	Environ 0.2 kg d'eau
Plantes vertes	0.02 à 0.05 kg d'eau par jour et par plante

2. Condensation et moisissure

→ Le problème de moisissure qui se développe provient d'un phénomène de condensation de l'humidité intérieure du logement sur des zones de pont thermique.

- o Pour rappel, le pont thermique est un point faible (+/- important) dans l'isolation de l'enveloppe d'un bâtiment.
- o Lorsque le taux de renouvellement d'air d'une habitation est trop faible, la vapeur d'eau produite par les occupants et leurs activités n'est pas suffisamment évacuée et l'humidité de l'air augmente. Les problèmes bien connus de condensation et/ou de moisissure apparaissent alors en premier lieu sur les surfaces les plus froides des parois extérieures : sur les simples vitrages, aux raccords entre les murs extérieurs et le sol (ponts thermiques), etc.
- o Laisser toujours un espace entre les meubles et les murs de manière à permettre une circulation de l'air

→ Réduire les ponts thermiques :

- o En renforçant l'isolation de structure (façades, si techniquement possible et tenant compte du rapport gain thermique/coût).
- o Attention cependant qu'au plus on isole une habitation avec un isolant non respirant, au plus on favorise la condensation si on ne renforce pas la ventilation interne. L'air extrait doit pouvoir rentrer. Les châssis sont étanches à l'eau. Ils ne sont pas totalement étanche à l'air. Dès lors des courants d'airs sont perceptibles dès que l'on a des fenêtres nues (pas de tenture, rideau, volets...) et que l'on est statique. Une fenêtre de 2 m de haut présente une différence d'environ 3 degrés entre le bas et le haut du vitrage par une température extérieure de 5°. Tout comme on ne s'habille pas en été comme en hiver, les fenêtres, qui par définition sont des points plus froids, doivent être « habillées » pour donner un confort thermique accru.

→ Pièces non utilisées :

- o Maintenir les portes fermées entre les pièces chauffées et les pièces non chauffées.
- o Maintenir une température ambiante modérée dans les pièces non utilisées.
- o La différence de température entre deux pièces ne doit pas être trop importante

3. L'évacuation des odeurs

→ Les sources de polluants olfactifs sont légion dans une habitation :

- o occupants,
- o parfums,
- o plantes,
- o tapis,
- o produits de nettoyage,
- o préparation des repas, etc.

→ En cas de ventilation insuffisante, la qualité de l'air en pâtit :

- o odeurs de moisi,
- o odeurs de renfermé, etc.

→ Les pièces insuffisamment ventilées peuvent donner lieu à un inconfort ou à des plaintes liées aux mauvaises odeurs.

- o Celles-ci n'entraînent normalement pas d'ennuis de santé
- o Influencent toutefois le confort d'habitation.
- o Les odeurs sont particulièrement gênantes pour les personnes venant de l'extérieur.

4. L'apport d'air comburant pour les appareils à cycle de combustion ouvert

→ Les appareils à cycle de combustion ouvert :

o cuisinières au gaz,
o appareils de chauffage :

- au gaz,
- au mazout,
- au charbon,
- au bois, etc.

Ne fonctionnent pas correctement sans un apport d'air.
Pour ce faire, il faut obligatoirement un renouvellement d'air suffisant dans la pièce où est installé l'appareil.

5. L'apport d'oxygène pour les occupants

→ Les êtres humains respirent de l'air pour en tirer l'oxygène nécessaire à la vie. Les débits d'air impliqués sont toutefois très petits comparés aux débits requis pour garantir une bonne qualité de l'air et ne constituent en général pas un facteur déterminant pour définir le taux de ventilation.

→ Dans les locaux où l'on fume, même une bonne ventilation ne permet pas d'obtenir une qualité de l'air qui ne présente aucun risque pour la santé. La seule solution consiste à ventiler suffisamment pour éliminer les odeurs afin que les personnes présentes aient 'l'impression' d'être dans un environnement sain.



6. Le tabac

→ Le tabac constitue une source de pollution de l'air très importante. Outre les problèmes d'odeur et d'irritations éventuelles, il a également des conséquences non négligeables sur la santé du fumeur et des non-fumeurs.

A titre d'exemple, dans la nouvelle proposition de norme américaine en matière de ventilation, il n'est pas possible (même avec une ventilation très intensive), d'obtenir une qualité de l'air acceptable dans les pièces où l'on peut fumer.

7. Le bon taux d'humidité dans une maison

→ Pour optimiser la qualité de l'air de nos maisons, il faut bien sûr limiter la présence de polluants mais aussi connaître quelques astuces pour avoir une maison propice au bien-être. L'air ne doit être ni trop sec, ni trop humide

→ Pour le confort et le bien-être, **le taux d'humidité de l'air ambiant dans la maison doit être compris entre 45 et 55%.**

Quelques solutions pour moduler l'hygrométrie de son intérieur.

o Qu'entend-on au juste par hygrométrie ?

L'hygrométrie correspond à la quantité de vapeur d'eau présente dans l'air : il s'agit du taux d'humidité relative qui s'exprime en pourcentage.

- Au-dessus de 60%, l'air est trop humide
- Au-dessous de 40%, un humidificateur est nécessaire

o Trop sec, l'air agresse les muqueuses nasales et irrite les voies respiratoires. Le manque de ventilation, le chauffage et la climatisation assèchent l'air ambiant. Ainsi, il est fréquent en hiver, dans les maisons trop chauffées et peu aérées, de voir le taux d'humidité chuter. Dans ce cas, il est conseillé d'utiliser un humidificateur à air chaud pour la chambre de bébé, l'air chaud et humide aidant à respirer, et un humidificateur à air froid pour les pièces à vivre pour que les plantes ne fassent plus grise mine.

o Il faut savoir que chacun d'entre nous rejette deux litres d'eau par jour sous forme de vapeur, en respirant et en transpirant mais aussi en cuisinant, en faisant sécher son linge, en prenant une douche.

Au-dessus d'un taux d'humidité de 50%, l'air chargé en vapeur d'eau se condense sur les surfaces froides (papier peint, encadrement de fenêtre), créant un environnement favorable à la prolifération des moisissures et des acariens, sans oublier le formaldéhyde qui se diffuse plus vite dans un air humide.

o La solution pour éviter l'apparition de moisissures et la multiplication des acariens ?

Renouveler l'air de la maison, tous les jours, toute l'année, à raison de quelques minutes matin et soir, pas davantage en hiver car on risque de refroidir les murs.

o On peut aussi adopter quelques réflexes pour que le taux d'humidité ne monte pas en flèche :

- garder le couvercle sur les casseroles
- ouvrir la fenêtre en cuisinant et après la douche
- sécher le linge si possible à l'extérieur ou dans un local bien aéré
- éviter l'utilisation de chauffage d'appoint à pétrole
- laisser un espace entre les meubles et les murs pour permettre une circulation d'air
- faire sécher le bois à l'extérieur de la maison.

8. Quel est le taux d'humidité idéale pour votre maison ou appartement ?

→ Pour assurer votre confort au sein de votre appartement ou maison :

o Il n'y a pas que la température idéale qui prévaut.
o L'humidité joue aussi un rôle très important : la prise en compte de celle-ci revient à mesurer l'humidité dite relative, ou «HR». Il s'agit en pratique d'évaluer le pourcentage de vapeur d'eau contenu dans l'air, par rapport à la quantité maximum que peut contenir cet air avant de se condenser, c'est-à-dire avant de se transformer en gouttelettes d'eau.

→ Un subtil équilibre entre température et humidité

o Une humidité relative de 70% signifie que l'air contient 70% du maximum de vapeur d'eau qu'il peut absorber à cette température. Ainsi votre confort dépend directement d'un subtil équilibre entre la température de l'air et le pourcentage d'humidité : à 60% d'humidité relative, l'inconfort suscité par l'humidité sera plus grand s'il fait 30°C que s'il en fait 20. En effet, l'air à 30°C étant moins vite saturé, c'est à dire pouvant contenir plus de vapeur d'eau que l'air à 20°C, l'être humain ressentira davantage les effets désagréables de l'humidité à 30°C (même si l'humidité est la même).
o Inversement, une journée humide semblera plus chaude qu'une journée où la température est plus élevée mais l'air plus sec.

→ L'humidité relative idéale recommandée

o D'une manière générale, une humidité relative située entre 30 et 70% recouvre toutes les fourchettes d'humidité conseillées.
- En Belgique, il est officiellement recommandé d'avoir une humidité située entre 40 et 70%,
- En France, l'humidité relative conseillée se trouve entre 45 et 65%.
- Dans le milieu médical, on recommande un taux entre 40 et 60%, une humidité trop faible pouvant occasionner des complications respiratoires.
- Ainsi, une humidité relative inférieure à 30% est trop peu pour un logement : les personnes confrontées à un tel environnement devront aérer pour renouveler l'air.

→ Les valeurs critiques de l'humidité relative

o Un taux d'humidité relative idéale se situe donc entre 30% et 70%.
- En Wallonie, l'air ambiant extérieur est à 70-80% de degré d'hygrométrie. Naturellement, cette tendance est une moyenne et dépend de la localisation et de la température.
- Aux Philippines, l'air est littéralement saturé d'humidité puisqu'il frôle les 100% : les crèmes hydratantes ne sont pas commercialisées dans ces contrées.
- Si vous avez des fleurs, prévoyez au moins 50% d'hygrométrie pour leur bien-être.
- En revanche, en hiver, l'humidité relative se situera plutôt entre 30 et 50% afin de prévenir la formation de condensation sur les fenêtres, pour une température moyenne située entre 18 et 24°C.
- Le vin, quant à lui, nécessite un niveau d'hygrométrie situé entre 70 et 90%.

→ Quels sont les instruments pour mesurer et améliorer le taux d'humidité ?

o Plusieurs instruments permettent de mesurer le taux d'humidité ou d'influer sur sa valeur.
o Comme leurs noms l'indiquent, le déshumidificateur permettra de remédier à un problème d'humidité trop élevée.
o Tandis que l'humidificateur vous aidera à résoudre un problème d'atmosphère trop sèche et rajoutera à l'air ambiant l'humidité nécessaire à un environnement sain.
o Enfin, les deux instruments qui vous aideront à mesurer sont l'hygromètre pour l'humidité et bien sûr le traditionnel thermomètre pour la température.

9. Température idéale

→ De prime abord, la question semble triviale :

o Évidemment, la température idéale n'est ni plus ni moins que celle adaptée à votre propre confort.
o Certes, mais il n'est plus rare de lire que pour un meilleur confort, la température de chaque pièce doit être adaptée à son usage.
o D'ailleurs, depuis quelques années, les institutions sensibilisent et revendent l'instauration d'une température de 19° dans les pièces à vivre des maisons et autres appartements. Bien sûr, le choix arbitraire de cette température vise avant tout à limiter la consommation d'énergie : 1 degré de plus chez soi, c'est 7% de consommation de chauffage en plus.

→ Sauf que ce n'est pas si simple :

o Car cette température ne reflète pas forcément la température qui vous conviendra le mieux. D'autant que de toute évidence, le taux d'humidité de votre foyer n'est pas pris en compte, et peut, sous certaines conditions, influencer sur la température ressentie.
o De même, il n'est nullement fait mention de l'orientation de la pièce chauffée alors qu'il s'agit d'un élément incontournable : une pièce orientée plein sud nécessitera un chauffage plus modéré.

→ À chaque pièce convient une température de réconfort

o Ainsi, pour un habitat en parfait état, cette température de :
- 19° devrait théoriquement convenir pour n'importe quelle pièce à vivre (salon, salle à manger, cuisine).
- En revanche, vous serez probablement soulagé d'apprendre qu'une température de **21-22°C est plus réaliste pour une pièce comme la salle de bains**, ne serait-ce que pendant le temps de son utilisation.
- Inversement, une température de 16° est un bon compromis pour une chambre d'adulte : sous la couette, vous ne ressentirez pas cet écart de température.
- 17° est un bon compromis pour une chambre d'enfant.

→ Et dans la pratique ?

o Ainsi, la température dite légale dans les logements à chauffage collectif est de 19°. Mais en réalité, cela reste bien souvent un peu juste d'autant que, les progrès en matière d'isolation aidant, maintenir votre intérieur à 19° revient bien souvent à ne quasiment pas mettre de chauffage tant il est rare que la température tombe en dessous. Ainsi, cette température de référence paraît sous dimensionnée.

o Il convient de rehausser chaque pièce de deux ou trois degrés (18° pour la chambre, 20-21° pour les pièces à vivre), en particulier si vous n'appréciez guère d'être engoncé dans plusieurs couches de vêtement.



10. Quels sont les causes et les désagréments d'une forte humidité ?

→ L'humidité s'imisce un jour dans votre maison, votre appartement ou votre garage, et le cercle vicieux démarre. Malheureusement, il est souvent trop tard pour lutter efficacement contre. C'est pourquoi il est toujours préférable d'anticiper la détection d'une trop forte humidité, car cela facilite l'identification de la cause du problème : plus la prise en charge sera précoce, moins les solutions seront contraignantes.

D'où cette question essentielle : à quoi reconnaît-on un problème d'humidité ?

→ L'humidité s'accompagne d'une forte condensation dès que le taux d'humidité relative dépasse 55% et qu'un point froid de l'ordre de 15° est rencontré.

→ Si le taux d'hygrométrie de l'air est élevé, alors il y a risque de condensation.

- o La condensation caractérise la transformation de la vapeur d'eau contenue dans l'air en eau : elle se constate par l'apparition de buée sur les vitres ainsi que de moisissures sur les murs.
- o Elle est la conséquence directe de l'excès d'humidité : le manque d'aération (absence de VMC), une surface froide (notamment si elle est exposée au nord) présentant une forte différence de température avec l'air ambiant, et surtout la production de vapeur dans la vie quotidienne.
- En sont les premières causes en particulier, dans la cuisine et la salle de bain : une casserole d'eau bouillante, une cuisson, un bain chaud ou une activité physique soutenue.

→ L'humidité occasionne des troubles de la santé

- o Une trop forte humidité peut entraîner de réelles complications pour la santé, jusqu'à rendre l'habitat insalubre pour ses occupants.
- o Une humidité non maîtrisée dans un logement est un fléau puisqu'elle encercle ses habitants.
- o Elle occasionne en particulier
 - des troubles respiratoires (asthme, bronchite, rhinite)
 - des allergies du fait de la propagation d'acariens et de particules en tout genre.
 - Les personnes âgées exposées, beaucoup plus sensibles, risquent de développer de l'arthrose ou des rhumatismes.

→ L'humidité détériore le confort et l'habitat

Rien n'échappe à l'humidité, pas même le mobilier ou le textile.

- o Les préjudices sont nombreux :
 - la moquette et les tapisseries se décolent,
 - les parois sont détériorées,
 - les enduits se décolent,
 - les plinthes ondulent,
 - des taches noires (en extérieur, il s'agira plutôt de mousse ou de salpêtre) se créent dans :
 - ↳ les angles du plafond,
 - ↳ derrière les rideaux,
 - ↳ à proximité des fenêtres,
 - ↳ favorisant la prolifération de champignons microscopiques.
- o L'humidité a aussi un coût : elle entraîne bien souvent une augmentation de la consommation de chauffage.
- o Le confort est donc amplement entaché, d'autant qu'un dégagement d'odeur désagréable est aussi à déplorer.
- o Plus grave, cela peut entraîner une dégradation de l'état des charpentes ou des dommages dans sa structure.

11. Quelle est la différence entre la température réelle et ressentie ?

→ Le principe de «température ressentie» correspond à une mesure des températures mise en place par Météo France fin 2008. Les températures ressenties sont celles que le corps humain ressent dans des conditions de vie courante, en extérieur et non protégé du vent. En réalité, cette notion est connue en Amérique du Nord depuis de nombreuses années où les conditions hivernales sont bien plus rudes qu'en France.

→ De quoi s'agit-il ?

- o La température ressentie dépend du vent et est inférieure de quelques degrés à la température «traditionnelle».
- o La mesure des températures classiques, telle qu'elle est habituellement effectuée par Météo France, se fait sous abri, tandis que les températures ressenties intègrent la force du vent.
- o Cette dernière est inversement proportionnelle à la température ressentie.
- o En d'autres termes : plus le vent souffle fort, plus la température baisse.
- o On l'appelle également : refroidissement éolien, ou «facteur vent».

→ Comment explique-t-on ce différentiel ?

- o En période de froid intense, le vent fait évaporer l'eau à la surface du corps, et cette évaporation demande de l'énergie.
- o Cette énergie est prise à l'organisme qui dégage de la chaleur.
- o En conséquence, la sensation de froid induite par le vent s'ajoute à la température réelle de l'air ambiant, ce qui fait baisser la température à la surface du corps.

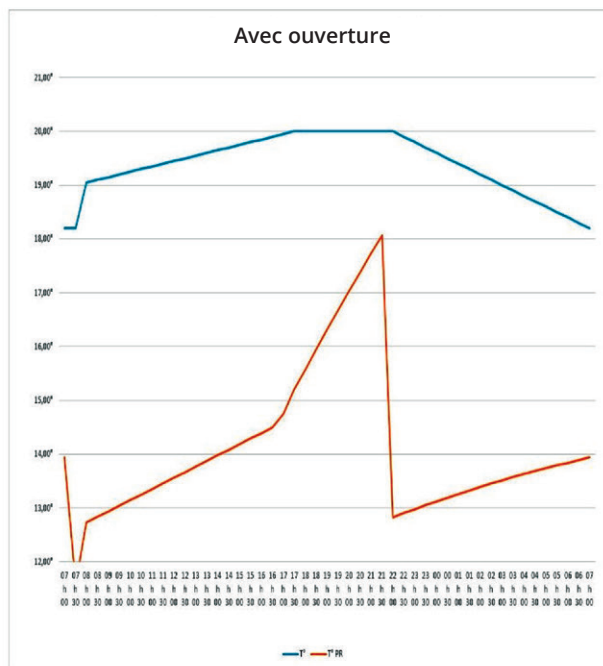
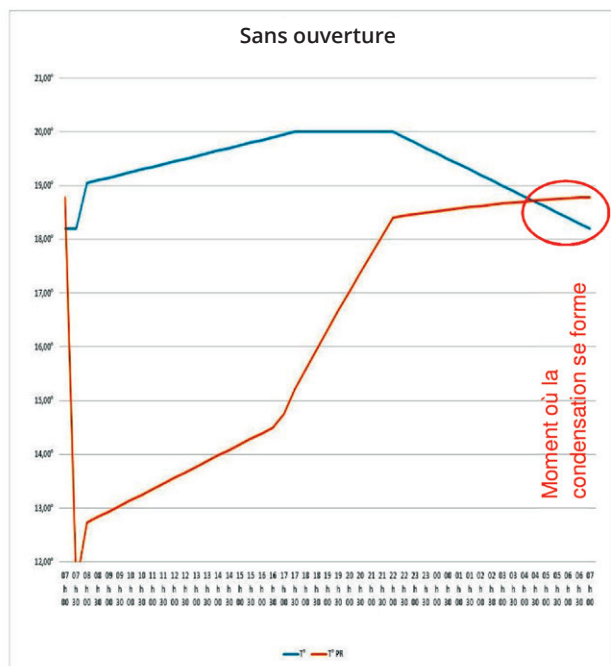
→ Comment la calcule-t-on ?

- o Il existe une équation dont les variables sont la température ambiante et la vitesse du vent.
- o Ainsi, pour une température sous abri de -5° ,
 - avec 30 km/h de vent, on obtient -13° de température ressentie.
 - avec 50 km/h de vent, cela donne -15° .
- Quelques recherches sur Internet permettent de prendre connaissance d'une foule d'équations faisant également intervenir le rayonnement global et/ou le taux d'humidité : il existe en effet de nombreuses variantes mesurant un indice de ressenti la nuit, à l'ombre ou au soleil.

→ Les limites de cette notion

- o Aucun de ces indices n'est parfait.
- o Si la température, la pression ou l'humidité sont des données physiques objectives, la température ressentie fait en revanche intervenir des critères biologiques, dépendant d'une multitude de facteurs (vêtements portés, exposition au soleil...) et variant d'un individu à l'autre (fatigue, stress, effort physique...).
- o Alors, bien sûr, la température ressentie permet de faire prendre conscience de l'importance du vent dans la sensation de froid. Mais il ne faut pas y voir un indicateur absolu, plutôt un indice relatif.

12. Schéma présentant la différence de l'évolution du point de rosée sans ou avec ouverture des fenêtres le soir.



Sources :

- **ARBEX** : <https://arbex.squarespace.com/>
- ↳ <http://temperatureideale.fr/>
- ↳ <http://energie.wallonie.be>

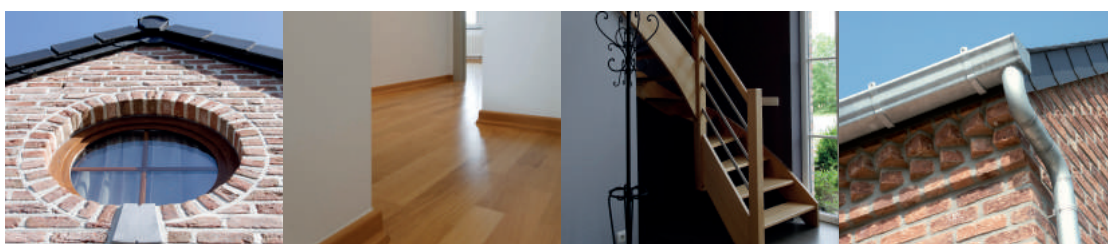


Sommaire :

1. L'évacuation de la vapeur d'eau	Page 2
2. Condensation et moisissure	Page 3
3. L'évacuation des odeurs	Page 3
4. L'apport d'air comburant pour les appareils à cycle de combustion ouvert	Page 4
5. L'apport d'oxygène pour les occupants	Page 4
6. Le tabac	Page 4
7. Le bon taux d'humidité dans une maison	Page 4
8. Quel est le taux d'humidité idéale pour votre maison ou votre appartement ?	Page 5
9. Température idéale	Page 5
10. Quels sont les causes et les désagréments d'une forte humidité ?	Page 6
11. Quelle est la différence entre la température réelle et ressentie ?	Page 6
12. Schéma (présentant la différence de l'évolution du pont de rosée avec ou sans ouverture des fenêtres le soir)	Page 7
Sources	Page 7



GUIDE PRATIQUE POUR L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS



**MAISONS BAIJOT, GUIDE PRATIQUE
POUR L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

SOMMAIRE

PARTIES EXTÉRIEURES :	PAGE 7
ABORDS	PAGE 7
TOITURES PLATES	PAGE 8
TOITURES EN PENTE	PAGE 9
TOITURE EN GÉNÉRAL	PAGE 11
FAÇADES-PAREMENTS	PAGE 14
ÉGOUTS	PAGE 22
 PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES :	 PAGE 24
CIRCULATION (CHEMINS D'ACCÈS)	PAGE 24
GAINES, CONDUITS ET TUYAUTERIES DIVERSES	PAGE 28
LOCAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES	PAGE 33
CAVES ET PARKINGS	PAGE 39
PARTIES COMMUNES SITUÉES DANS LES PARTIES PRIVATIVES	PAGE 40
PARTIES PRIVATIVES	PAGE 41

INTRODUCTION

L'acte de construire appelle, réunit et confronte trois types d'intervenants :

- les concepteurs : Architectes, ingénieurs et techniciens
- Les exécutants : entrepreneurs, ouvriers et fournisseurs
- les utilisateurs : propriétaires occupants ou exploitants

De longue date, concepteurs et exécutants, les professionnels de la construction, régissent leurs démarches et relations mutuelles par les plans, le cahier des charges, les conditions de l'entreprise et de la description des ouvrages; ces documents étaient rigoureusement élaborés et exécutés.

Jusqu'à il y a peu d'années, cette oeuvre traditionnelle accomplie, les utilisateurs en prenaient possession, livrés à eux-mêmes, dépourvus de mode d'emploi, de manuel d'entretien, mais nantis d'une expérience ancestrale.

Les choses ont changé.

Les techniques de construction et d'équipements, tout comme les lois ou les relations juridiques, atteignent un degré de complexité échappant encore au grand public et il était temps que les professionnels délivrent des recommandations pour l'entretien des bâtiments afin de combler cette lacune.

La première édition du «Carnet d'entretien» y a pourvu.

Le succès qu'il remporta, tout autant que rapport des remarques émises par les utilisateurs ainsi que les critiques constructives justifient une seconde édition, revue et augmentée.

Il est clair que le «Guide pratique pour entretien des bâtiments» n'impose au propriétaire aucune nouvelle exigence, ni ne restreint sa liberté d'agir. Il le met seulement en garde contre des initiatives dangereuses pour le sort de l'ouvrage ou contre les carences ou négligences d'entretien entraînant des dégradations et altérant la valeur économique du bâtiment. Il ne couvre pas davantage les défauts de conception ou d'exécution qui auraient été commis par les professionnels de la construction, défaillances contre lesquelles le propriétaire dispose toujours de son droit de recours dans les limites fixées par la loi et la jurisprudence.

Le mauvais fonctionnement d'une installation ou l'usure prématurée d'un élément de construction peuvent être évités rien qu'en apportant, dans l'usage et la jouissance du bien, tous les soins qu'on est en droit d'attendre de ce que les Romains appelaient le «bon père de famille», c'est-à-dire de l'homme consciencieux et prudent.

En conclusion, le «Guide pratique pour l'entretien des bâtiments» a pour but de :

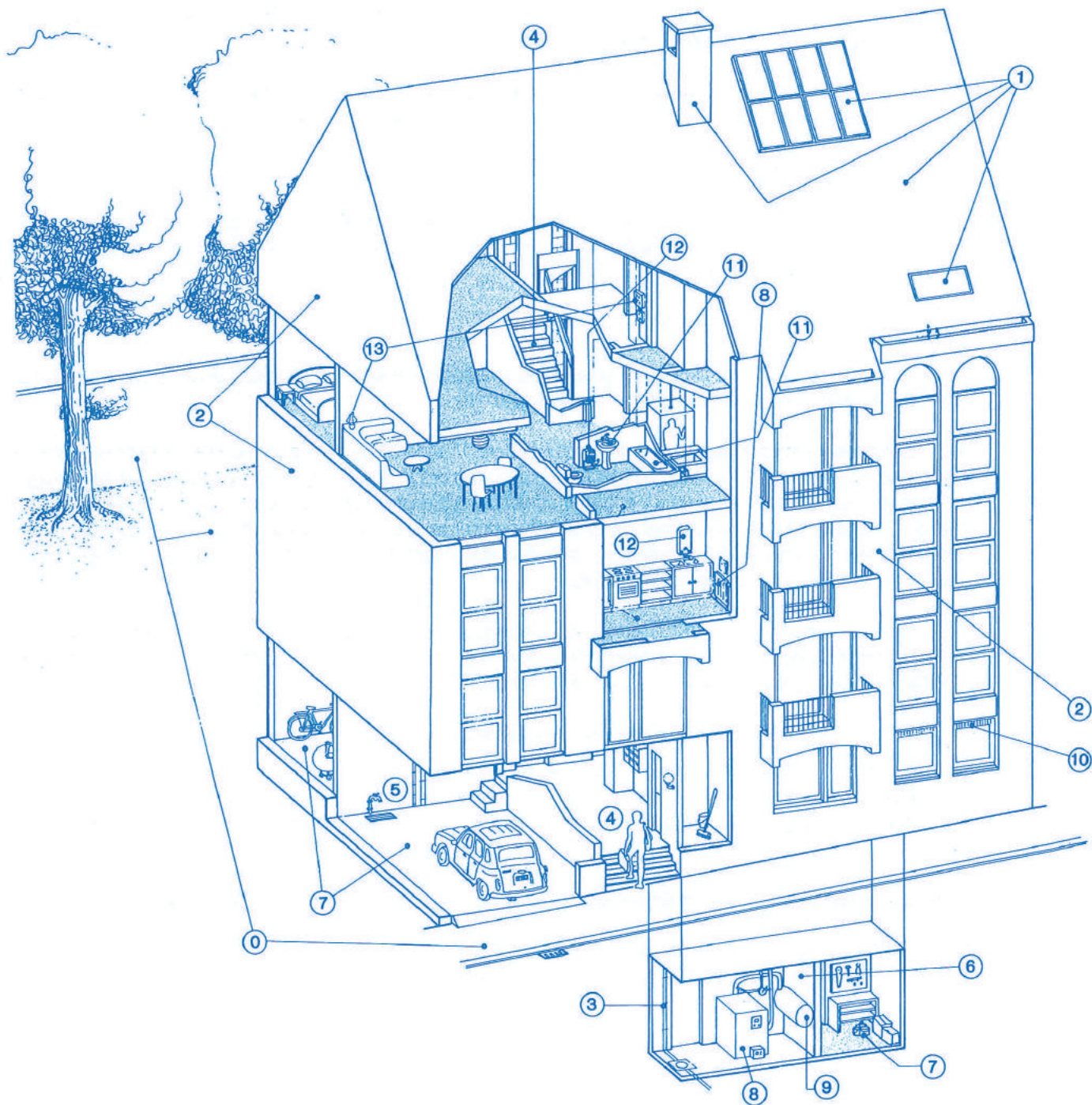
- pallier l'absence de prescription concernant l'exploitation du bâtiment.
- favoriser une maintenance bien organisée constituant la meilleure protection de l'investissement
- limiter le risque d'apparition de dégâts irréversibles ou compromettant la sécurité, le confort, l'hygiène, l'esthétique du bien.

Son caractère général, par force incomplet, impose l'adaptation spécifique à chaque cas particulier :

Votre bâtiment est une construction personnalisée conçue et réalisée grâce à l'expérience de professionnels.

LÉGENDE :

- | | |
|---|---|
| 0. Accès et cheminement | 8. Chauffage collectif et climatisation |
| 1. Toiture | 9. Eau chaude et froide |
| 2. Façades | 10. Grilles de ventilation |
| 3. Égouts | 11. Équipement sanitaire |
| 4. Circulation | 12. Chauffage individuel et climatisation,
production d'eau chaude sanitaire |
| 5. Gainex, conduits et tuyauteries diverses | 13. Installation électrique |
| 6. Locaux et éléments techniques | |
| 7. Caves et parkings | |



Parties d'un bâtiment

schéma : Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments

CSTC ou www.cstc.be - édition 2001

1. PARTIES EXTÉRIEURES



LES ABORDS

1. Entrées extérieures :

Hebdomadaire

- Contrôle de la praticabilité.

Remarque : Enlèvement des neiges et glace (obligation légale).

Tous les ans

- Vérification de l'état de santé des arbres, des racines d'arbres, des plantes grimpantes, des branches d'arbres vis-à-vis de l'environnement, de l'étanchéité des pièces d'eau, d'étangs, des chemins d'accès piétonniers et mécaniques, des cours intérieures, des murs de soutènements, etc.

Remarque : Élimination des racines et branches d'arbres dangereuses.

Tous les ans

- Vérification et remise en état des joints des murs de soutènement, murs séparatifs mitoyens, murs en périphérie de la construction, remise à niveau normal des terres de remblai.

Remarque : il est conseillé d'hydrofuger.

Tous les ans

- Vérification des couvre-murs.

Tous les ans

- Vérification des conduites diverses.

Tous les ans
& 10 ans

- Maintien au niveau normal et adéquat des accès.

Remarque : Périodicité selon les matériaux.

hebdomadaire
& tous les 5 ans

- Vérification des réservoirs et des conduites de GPL.

Remarque : Visite périodique par organisme agréé, après chaque réparation et tous les 5 ans.



2. Éclairage extérieur, tout appareillage et mobilier extérieurs :

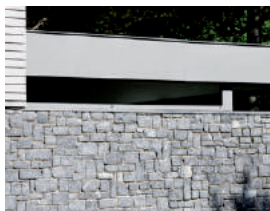
Tous les ans

- Nettoyage et contrôle de l'étanchéité.

Tous les ans

- Vérification des fixations et de l'isolation des conduites.





TOITURES PLATES

3. Couverture :

Tous les ans

- enlèvement des feuilles mortes, boues et tous détritiques qui pourraient s'accumuler et de tous objets et débris susceptibles de s'incorporer dans le revêtement d'étanchéité, d'y provoquer des blessures, d'augmenter les surcharges et d'obstruer les évacuations d'eau.

Tous les 6 mois

- l'enlèvement des mousses et de toute végétation avant qu'elles ne développent des racines susceptibles de perforer le revêtement d'étanchéité.

Tous les 5-10 ans

- pour les multicouches, la régénération éventuelle de la dernière couche de l'étanchéité. Cette régénération est particulièrement importante si l'étanchéité est posée sur un isolant thermique.

Remarque : La norme NBN B 46-401 précise encore : «une couverture asphaltique nécessite un entretien périodique à la charge du propriétaire et à sa diligence. Cet entretien, auquel il faut procéder annuellement, après l'hiver, doit porter sur les points repris au § Prestations».

«De toute manière, une inspection régulière du comportement de la couverture déterminera s'il y a lieu de faire procéder, outre l'entretien annuel décrit au § Prestations, à certaines réparations. Les interventions se font de préférence par l'asphalteur qui a exécuté l'étanchéité».

4. Avaloirs :

hebdomadaire
& tous les 6 mois

- maintien en bon état de fonctionnement des évacuations des eaux pluviales.

Tous les 6 mois

- contrôle de l'étanchéité.

Remarque : La présence de boursoffures et d'ondulations ne compromettant pas directement la longévité du revêtement sauf si celles-ci sont percées, il convient que toute circulation sur la toiture se fasse avec précaution.

5. Buselures de ventilation :

Tous les ans

- inspection du fonctionnement des buselures de ventilation et nettoyage éventuel.

Remarque : Une attention particulière sera accordée aux joints de dilatation et aux relevés de l'étanchéité, lorsque ceux-ci sont rendus solidaires de profilés de rives métalliques ou plastiques.

6. Profils de rives, solins et contre-solins :

Tous les ans

- jointoiement des saignées de solins endommagés et de toutes fissures apparaissant à la surface des parties de l'ouvrage non protégées par le revêtement d'étanchéité.

Tous les ans

- nettoyage et protection avec des produits adéquats.

7. Lestage :

Hebdomadaire

- nettoyage et remise en état éventuels de la protection.

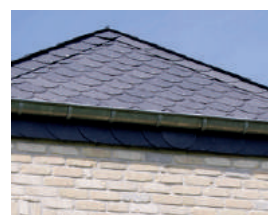
Remarque : Dans le cas de toitures inversées le contrôle régulier du lestage s'impose, d'autant plus qu'il doit empêcher l'arrachement par le vent de panneaux d'isolation thermique.



TOITURES EN PENTE

8. Couverture en : ardoises naturelles, ardoises artificielles, tuiles en terre cuite, tuiles en béton, tuiles métalliques

6 mois/ 1an	• enlèvement des mousses et plus généralement de la végétation et des débris divers pouvant nuire au bon fonctionnement de la couverture. Remarque : Dans le cas où des équipements techniques nécessitant des visites périodiques (tels qu'installations de conditionnement d'air, par ex.) sont situés sur la couverture, il convient lors des travaux d'entretien de prendre des dispositions pour ne pas détériorer la couverture (interposition d'échelles plates, ou de planches, usage de chaussures spéciales).
Tous les ans	• maintien en bon état de fonctionnement des évacuations d'eaux pluviales.
Tous les 6 mois	• maintien en bon état des ouvrages accessoires, tels que solins, souches de cheminée, etc.
Hebdomadaire	• maintien d'une ventilation suffisante de la face inférieure de la couverture lorsque celle-ci est nécessaire. Remarque : L'entretien est à la charge du maître de l'ouvrage, les travaux étant de la compétence de différents corps d'état.
Hebdomadaire	• enlèvement de la neige poudreuse dans les combles lorsqu'aucune disposition n'a été prévue pour empêcher sa pénétration. Remarque : Pour des ardoises artificielles l'entretien peut comporter l'application d'un nouveau coating.
Tous les ans	• vérification des fixations principalement en rive.
Hebdomadaire	• remplacement et remise en place des éléments manquants, cassés ou déplacés.



9. Bardeaux bitumés :

Tous les ans	• Voir prescriptions et remarques au n°3 Remarque : La fréquence de l'entretien peut être plus rapprochée si les bardeaux présentent des dégradations.
--------------	---

10. Chaumes :

Tous les ans	• Voir prescriptions et remarques au n°9
Hebdomadaire	• En outre il faut procéder à l'enlèvement et au remplacement des parties dégradées.
Tous les 5 ans	• Si la couverture a fait l'objet d'un traitement d'ignifugation celui-ci doit être renouvelé.



11. Couvertures métalliques : aluminium, zinc, plomb

Tous les ans

- voir prestations et remarques au n°9.

Il faut en outre faire une vérification des soudures, des joints, couvre-joints et fixations.

Remarque : Au sujet des couvertures en zinc et en acier galvanisé prélaqué ou non, les DTU n°40.41 et n°40.35 stipulent : «L'attention du maître de l'ouvrage

Cuivre : acier galvanisé/acier galvanisé prélaqué

Cas particulier

- Si le revêtement est protégé contre la corrosion par un coating, celui-ci doit être remplacé partiellement ou totalement lorsqu'il ne remplit plus son rôle.

Remarque : Doit être attirée par le fait que lorsque l'atmosphère ambiante devient plus agressive (pollutions nouvelles, par exemple), les revêtements d'origine doivent être adaptés à ces nouvelles conditions.

Acier inoxydable

Tous les ans

- laver au moyen d'une brosse douce à main et d'une solution dégraissante concentrée.

Si l'encrassement est sérieux, le lavage peut se faire au moyen d'une brosse mécanique et l'addition d'une poudre abrasive de grande finesse à la solution dégraissante peut être envisagée.

Remarque : Pour les couvertures en acier inoxydable présentant des éraflures, des taches de rouille dues au séjour sur cette dernière de particules métalliques, on peut envisager le traitement suivant :

- + lavage dégraissant à la brosse avec addition éventuelle d'un abrasif
- + brossage mécanique éventuel avec potée d'émeri
- + lavage avec un produit dégraissant concentré après la potée d'émeri
- + rinçage passivant avec une solution nitrique
- + rinçage à la brosse à grande eau.



12. Couvertures en plaques ondulées d'asbeste ciment

Tous les ans

- voir prestations et remarques au n°9.

Plaques ondulées en matière synthétique

Tous les 5 ans

- réfection éventuelle des joints d'étanchéité.
- application, si nécessaire, d'un coating.

13. Gouttières, chéneaux, :

Tous les ans

- voir prestations et remarques au n°s 3-4-5-6-8-12 selon la nature des matériaux.

TOITURES EN GÉNÉRAL

14. Verrières, dômes lumineux, vasistas, fenêtres inclinées

- | | |
|-----------------|---|
| Tous les ans | • nettoyage des parties translucides et de leur support apparent à l'extérieur. |
| Tous les 6 mois | • vérification des joints (voir n°32). |
| Tous les ans | • réparation ou remplacement des éléments fissurés. |
| Tous les ans | • contrôle des fixations. |
| Tous les ans | • graissage des quincailleries et/ou parties mobiles. |
| Tous les 5 ans | • réfection ou retouche des peintures. |
| hebdomadaire | • contrôle du système d'ouverture automatique (fusible, détecteurs de fumée). |

Remarque : Le vitrage n'étant pas calculé pour supporter le poids d'un homme, il faut utiliser les moyens appropriés pour reporter les charges directement sur la charpente.

15. Dispositifs permanents pour la prévention des accidents et accès des toits :

- | | |
|--------------|---|
| Tous les ans | • nettoyage. |
| Tous les ans | • contrôle des fixations. |
| Tous les ans | • vérification des joints (voir n° 32). |
| Tous les ans | • réfection ou retouche des peintures ou de la protection anti-corrosion. |

16. Charpentes en bois :

- | | |
|--------------|--|
| Tous les ans | • contrôle de l'état du bois (attaque par des insectes, pourriture, présence de fissures importantes, etc.).
Remarque : Une vérification de la charpente devra toujours être effectuée lorsque la couverture a donné lieu à des infiltrations. |
| Hebdomadaire | • renouvellement du traitement au moyen de produits fongicides ou ignifuges selon le cas.
Remarque : Si une charpente en bois doit être retraitée, les produits mis en oeuvre devront être des produits homologués. Ces traitements ne sont à envisager que dans la mesure où la charpente a été exposée à des infiltrations. |
| Tous les ans | • contrôle des abouts de poutres et de l'état de la maçonnerie dans les zones d'encastrement. |
| Tous les ans | • vérification et retouche de la protection anti-corrosion des organes d'assemblage des fermes, ancrages, etc. |
| Tous les ans | • vérification des assemblages et de la bonne tenue de l'ensemble. |



17. Charpentes métalliques :

Tous les 2 ans | • contrôle de la protection anti-corrosion avec renouvellement éventuel du traitement.

Tous les ans | • contrôle des fixations, ancrages, assemblages.

Tous les ans | • graissage des appuis mobiles.

Remarque : Si une charpente métallique doit être de nouveau protégée contre la corrosion, on aura recours aux systèmes prévus dans le Fascicule X du M.T.P.

18. Terrasses : revêtement apparent

Tous les 6 mois | • nettoyage (voir n° 28).

dallage sur plots

Tous les 6 mois | • élimination des dépôts présents dans les joints, sous les dalles.

joints souples

Tous les 6 mois | • contrôle et remplacement des parties décollées.

avaloirs et caniveaux

Hebdomadaire | • (voir n°4) .

profilés de rives et solins

Tous les ans | • (voir n° 6).

garde-corps

Tous les ans | • (voir n°16).

étanchéité

Tous les ans | • (voir n°3).

couvre-murs

• voir aussi balcons (voir n°33).

Remarque : Pour l'élimination des dépôts sous et entre les dalles, on peut faire usage d'un jet d'eau après déplacement d'une ou plusieurs dalles. Surveiller l'encrassement des conduites d'évacuation.

19. Souches de cheminée et autres conduits :

Tous les ans | • contrôle et réfection éventuelle des enduits extérieurs et habillages.

Tous les ans | • vérification des solins et joints de solins.

Tous les ans | • vérification des fixations et de l'état des mitrons, couronnement, etc.

Tous les ans | • contrôle de la protection anti-corrosion des ancrages et fixations métalliques.

Tous les ans | • ramonage (voir n°83)

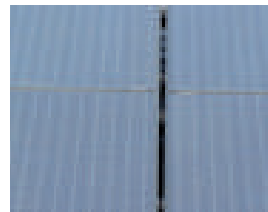
Remarque : Si, lors du ramonage, on constate la présence d'un phénomène de bistrage ou de condensation interne, il y a lieu d'en informer le propriétaire afin qu'il puisse prendre les dispositions nécessaires.



20. Ventilation mécanique Contrôlée

- | | |
|------------------------|--|
| Tous les ans | • contrôle du graissage, réglage et nettoyage des filtres électro-mécaniques. |
| Tous les ans
& Sans | • réfection de la protection anti-corrosion des tourelles d'extradion.

• pour les autres points voir n°s 73-86-87-98. |



21. Capteurs solaires

- | | |
|--------------|---|
| Tous les ans | • contrôle et réfection éventuelle de la peinture des points de fixation. |
| hebdomadaire | • nettoyage des surfaces translucides. |
| hebdomadaire | • vérification des joints d'étanchéité. |
| hebdomadaire | • vérification du niveau du fluide primaire. |
| Tous les ans | • contrôle de vacuité des orifices d'évacuation des condensats. |
| hebdomadaire | • vérification des purges d'air. |
| hebdomadaire | • contrôle régulier des robinets et vannes. |

22. Antennes et capteurs

- | | |
|--------------------------------|---|
| Hebdomadaire
& tous les ans | • vérification des haubans - tendeurs et ancrages.
Remarque : Cette vérification doit avoir lieu après chaque tempête. |
|--------------------------------|---|

23. Paratonnerres

- | | |
|----------------------------------|--|
| Hebdomadaire
& tous les 5 ans | • contrôle et mesure de l'efficacité des capteurs et de la mise à la terre.
Remarque : L'efficacité du paratonnerre doit être vérifiée après chaque décharge. |
| Tous les ans | • vérification des connexions, supports, fixations et canalisations. |





FAÇADES - Parements

24. Béton :

Tous les ans

- contrôle de l'aspect
- + nettoyage à la vapeur saturée humide si le matériau est fortement encrassé.
- + nettoyage à la vapeur dans le cadre de l'entretien pour des bétons faiblement encrassés.

Tous les 5 ans

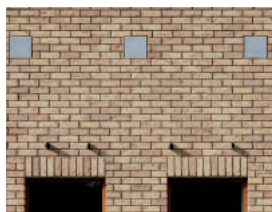
- hydrofugation.

Tous les ans

- réparation du béton dans les zones dégradées.

Tous les 3 ans

- contrôle et réfection des joints et des joints de dilatation.



25. Pierres de taille et pierres reconstituées :

Tous les ans

- contrôle de l'aspect.
- + nettoyage des parements fortement encrassés par pulvérisation d'eau à basse pression, par de la vapeur saturée humide ou par une combinaison des deux, selon la nature de la pierre et son état de surface.
- + nettoyage des parements faiblement encrassés, se fait de la même manière.

Tous les 5 ans

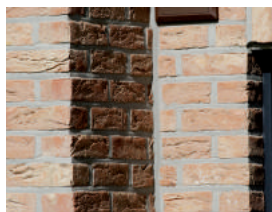
- hydrofugation.

hebdomadaire

- refixation des pierres détachées.

Tous les 5 ans

- contrôle et réfection des joints et des joints de dilatation.



26. Briques apparentes :

Tous les ans

- contrôle de l'aspect.
- + nettoyage des parements fortement encrassés par grésage hydropneumatique, par de la vapeur saturée humide, par traitement chimique à l'aide de produits tensio-actifs selon la nature de la brique.
- + nettoyage des parements faiblement encrassés à la vapeur saturée humide ou traitement chimique à l'aide de produits tensio-actifs si les briques sont émaillées.

Tous les 5 ans

- hydrofugation (voir n°26).

Tous les 3 ans

- contrôle et réfection des joints et des joints de dilatation.

27. Revêtement céramique :

Tous les ans

- contrôle de l'aspect.

Hebdomadaire

- contrôle de l'adhérence au support et repose des carrelages décollés.

Remarque : L'adhérence au support des carrelages et des couches intermédiaires est vérifiée par percussion du parement.

Tous les 5 ans

- hydrofugation.

Remarque : Contrôler la compatibilité et/ou l'efficacité avant l'application et après avoir préalablement examiné les causes et réparé les dégradations éventuelles

Tous les 3 ans | • contrôle et réfection des joints et joints de dilatation



28. Enduits, similis et crépis :

Tous les ans | • contrôle de l'aspect.

Hebdomadaire | • contrôle de l'adhérence et réfection des zones décollées.
+ nettoyage des parements fortement encrassés par grésage hydropneumatique
+ nettoyage des parements faiblement encrassés à la vapeur saturée humide
Remarque : La réparation de certains enduits nécessite l'emploi d'adjuvants d'adhérence.

Tous les 5 ans | • hydrofugation (remise en peinture éventuelle).
Remarque : Après avoir contrôlé l'influence ou les risques éventuels dus à la modification de la perméabilité à la vapeur.

29. Peintures

Tous les ans | • contrôle de l'aspect.
Remarques : Pour les parements dont la peinture est en mauvais état, la préparation peut comporter, en outre, un sablage, la pose d'une armature, des procédés spéciaux d'isolation.

Tous les 2 ans | • l'entretien d'un subjectile en bon état comporte les opérations suivantes :
+ brossage, époussetage
+ lessivage à conserver
+ essuyage
+ retouches éventuelles
+ nouvelle couche de finition

Tous les 2 ans | • la rénovation des subjectiles en mauvais état peut comporter les opérations suivantes :
+ grattage
+ lavage à repeindre ou sablage (suivant le cas)
+ ouverture de crevasses
+ pose d'un tissu de verre
+ rebouchage et enduisage
+ procédés spéciaux d'isolation
+ impression
+ couche(s) intermédiaire(s)
+ couche de finition

30. Façades légères et bardages :

Hebdomadaire | • nettoyage adapté à la nature du matériau constitutif.
Remarque : L'exposition des lieux pourra justifier une intervention plus ou moins rapide.
Pour les matières plastiques il est nécessaire de prendre contact avec le fabricant pour le choix des produits détachants.
Le bois de cèdre ne nécessite aucun traitement.

Tous les ans | • contrôle et réfection des joints.
Vérification de : - l'adhérence.
- l'état du fond de joint (préformé en mousse).
Réfection avec mastic compatible et éventuellement primer d'adhérence.

Tous les ans | • contrôle des fixations.



31. Joints entre éléments de parement :



Tous les 2 ans

- contrôle de l'étanchéité.

Tous les 3 ans

- réparation des joints dégradés ou décollés.
- + joints à base de mortier
 - évidement du joint sur une profondeur de 20 mm/min.
 - dépoussiérage
 - pose d'un nouveau joint à base de mortier



Tous les 6 mois

- + joints à base de mastic
 - découpage du joint décollé
 - nettoyage des surfaces d'adhérence
 - réajustement du fond de joint
 - application d'un primaire si nécessaire
 - pose du nouveau joint

32. Balcons - bandeaux, parties saillantes

- (voir n° 19).
- pour couvertures métalliques voir n°12.

33. Baies (portes, fenêtres, volets, persiennes)

Remarque : La fréquence de l'entretien dépend notamment du site, de l'orientation et du relief de la façade du bâtiment ainsi que de la nature de la finition.

A. Bois

finition non filmogène

Hebdomadaire

- nettoyage.

Tous les ans

- dépoussiérage et application locale de produit du type C2 dès que des dégradations apparaissent.

Remarque : Lors des entretiens de finitions non-filmogènes, on devra éviter la superposition d'un trop grand nombre de couches afin d'éviter la formation d'un film. Prévoir des traitements intérieurs plus étanches à la diffusion de vapeur que la finition extérieure.

Tous les 3 ans

- traitement de l'ensemble précédé d'un dépoussiérage et d'un ponçage des zones recouvertes de plusieurs couches.

finition semi-filmogène

Hebdomadaire

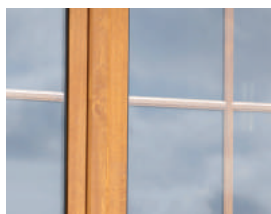
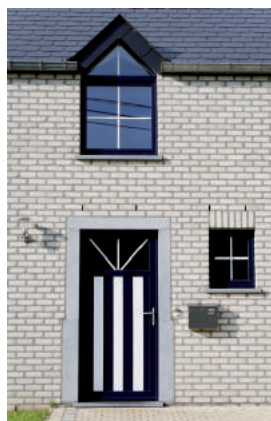
- nettoyage.

Tous les 2 ans

- ponçage, dépoussiérage et traitement des parties dégradées.

Tous les 3 ans

- traitement de l'ensemble précédé d'un ponçage et d'un dépoussiérage.



finition filmogène

Remarque : L'intervalle entre 2 entretiens extérieurs au moyen de produits filmogènes sera plus long que dans le cas d'une finition non-filmogène.

Toutefois, après application de nombreuses couches, un décapage devient nécessaire.

Les assemblages des menuiseries, les rejets d'eau, les seuils, les lattes à vitrage et les petits bois doivent faire l'objet de soins particuliers.



- | | |
|----------------|--|
| Hebdomadaire | • nettoyage. |
| Tous les 2 ans | • ponçage, dépoussiérage et traitement des parties dégradées. |
| Tous les 3 ans | <ul style="list-style-type: none">• traitement de l'ensemble comportant :<ul style="list-style-type: none">+ dans le cas d'un subjectile en bon état :<ul style="list-style-type: none">- brossage, époussetage- lessivage à conserver- essuyage- retouches éventuelles- nouvelle couche de finition+ dans le cas d'un subjectile en mauvais état :<ul style="list-style-type: none">- grattage- lavage à repeindre- dérochage- ponçage mécanique- rebouchage et enduisage- impression- Couche(s) intermédiaire(s)- couche de finition |
- traitement sur toutes les faces (intérieures et extérieures).

B. Acier peint

- | | |
|----------------|--|
| Hebdomadaire | • nettoyage comportant un dépoussiérage et un lavage à l'eau additionnée d'un détersif neutre. |
| Tous les 3 ans | remise en peinture d'un subjectile en bon état : <ul style="list-style-type: none">+ brossage, époussetage+ lessivage à conserver+ essuyage+ retouches éventuelles+ nouvelle couche de finition |
| Tous les 3 ans | remise en peinture d'un subjectile en mauvais état : <ul style="list-style-type: none">+ grattage+ lavage à repeindre+ sablage ou ponçage mécanique+ rebouchage et enduisage+ couche de peinture anti-corrosion+ couche(s) intermédiaire(s)+ couche de finition |





C. Acier émaillé

Hebdomadaire • lavage au jet d'eau si salissure légère.

Hebdomadaire • lavage au jet d'eau additionnée d'un détersif neutre.

D. Acier inoxydable

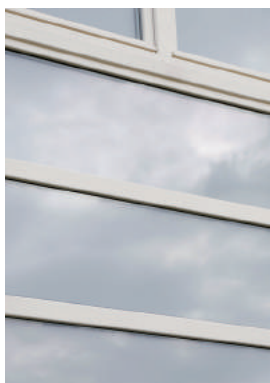
Hebdomadaire • lavage à l'éponge imbibée d'eau, puis avec un abrasif fin ou éventuellement avec de l'eau additionnée d'un détersif neutre.

E. Aluminium non anodisé

Hebdomadaire • lavage au moyen d'une éponge humide ou imprégnée d'eau savonneuse.
Remarque : Lors des entretiens de finitions non-filmogènes, on devra éviter la superposition d'un trop grand nombre de couches afin d'éviter la formation d'un film. Prévoir des traitements intérieurs plus étanches à la diffusion de vapeur que la finition extérieure.

F. Aluminium anodisé

Hebdomadaire • lavage au moyen d'une éponge humide ou imprégnée d'eau savonneuse.
Remarque : Si des dépôts sont présents sur l'aluminium anodisé, le lavage peut se faire au moyen d'eau additionnée d'un agent mouillant ou au moyen de trichloréthylène.



G. Aluminium peint ou vernis

Hebdomadaire • lavage à l'eau additionnée d'une petite quantité d'agent mouillant suivi d'un rinçage et d'un essuyage.

H. Matière plastique

Hebdomadaire • nettoyage au moyen de produits à indiquer par le fabricant.
Remarque : Si lavages fréquents, l'eau pure suffit..



i. Acier plastifié

Hebdomadaire • lavage à l'eau additionnée de détergent suivi d'un rinçage.
Remarque : Pour des taches tenaces, consulter le fabricant.

34. Vitrage



Hebdomadaire • lavage à l'eau claire, éventuellement additionnée d'un détergent.
Remarque : Certains ciments ou produits contenant des composés du fluor sont susceptibles d'attaquer ou de former des dépôts sur le verre; on veillera dès lors à éliminer rapidement toutes coulées de ces produits.
L'emploi de produits abrasifs non spécialement étudiés pour le verre doit être évité.

35. Quincaillerie

- | | |
|--------------|--|
| Hebdomadaire | • nettoyage.
Remarque : La réparation et le remplacement de quincailleries élaborées (chassis oscillobattants - portes levantes coulissantes) doivent être effectuées par des spécialistes. |
| Tous les ans | • lubrification des parties mobiles. |
| Tous les ans | • protection contre la corrosion. |
| Tous les ans | • renforcement éventuel des logements des accessoires de quincaillerie. |
| Tous les ans | • remplacer les quincailleries usées. |



36. Garnitures d'étanchéité à l'air entre dormants et ouvrants

- | | |
|--------------|--|
| Tous les ans | • -vérification de l'état du joint.
+ remplacement du joint.
+ réfection du collage dans les angles. |
|--------------|--|



37. Joints de vitrage

- | | |
|--------------|---|
| Tous les ans | • vérification de l'adhérence au vitrage et au châssis et remplacement des joints décollés ou déchirés.
Remarque : Les mastics plastiques, élastiques et les préformés élastiques ne doivent ou ne peuvent être peints |
| Tous les ans | • remise en peinture des mastics durcissants ou vérifications des joints souples. |
| Tous les ans | • vérification du drainage des feuillures. |

38. Joints de resserrage

- | | |
|--------------|--|
| Tous les ans | • vérification de l'adhérence et remplacement des joints décollés ou déchirés. |
| Tous les ans | • vérification de l'état des fonds de joints. |

39. Rigoles et trous d'évacuation de l'eau de condensation ou d'infiltration

- | | |
|-----------------|---|
| Tous les 6 mois | • nettoyage et contrôle du fonctionnement du système de drainage. |
|-----------------|---|



40. Volets et grillages mécaniques

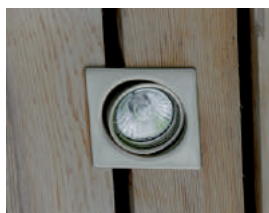
- | | |
|--------------|--|
| hebdomadaire | • vérification des organes de manoeuvre et de commande, des organes mécaniques et de sécurité, des éléments assurant la fermeture. |
| Tous les ans | • élimination de la rouille et remise en peinture. |

41. Grilles ou châssis d'aération

- | | |
|--------------|---|
| Tous les ans | • nettoyage et contrôle de l'efficacité. |
| Tous les ans | • élimination de la rouille éventuelle et remise en peinture. |
| Tous les ans | • contrôle des fixations. |

42. Colonnes d'évacuation et descentes d'eaux pluviales

- | | |
|-----------------|--|
| Hebdomadaire | • contrôle de l'étanchéité et curage éventuel de la tuyauterie. |
| Tous les 2 ans | • entretien de la peinture éventuelle (voir n°34b).
• lavage des tuyaux non-peints. |
| Tous les ans | • contrôle de l'état et du scellement des fixations (peinture éventuelle). |
| Tous les ans | • nettoyage, contrôle de l'étanchéité et des joints au pied des colonnes. |
| Tous les 6 mois | • contrôle de l'étanchéité et curage éventuel des entonnoirs et siphons de cour. |



43. Autres conduits

- | | |
|-----------------|---|
| Tous les 6 mois | • contrôle et remise en état si nécessaire. |
|-----------------|---|

44. Éclairage extérieur

- | | |
|--------------|--|
| Hebdomadaire | • contrôle de l'étanchéité et nettoyage des appareils. |
| Hebdomadaire | • remplacement des ampoules ou tubes fluorescents. |

45. Échelles et escaliers de secours

- | | |
|-----------------|---|
| Tous les 6 mois | • contrôle de l'état et de la fixation des échelons et marches. |
| Tous les 6 mois | • contrôle de l'état des scellements. |
| Tous les ans | • réfection de la peinture (voir n°34b). |



46. Fixations diverses, enseignes, câbles, attaches, porte-drapeaux, supports de bacs à fleurs

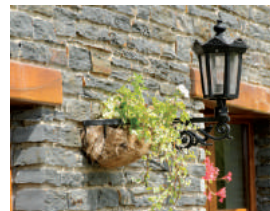
- | | |
|-----------------|---|
| Tous les 6 mois | • contrôle de l'état des fixations. |
| Tous les 6 mois | • contrôle des scellements. |
| Tous les ans | • réfection de la peinture. |
| Tous les ans | • vérification de l'installation électrique éventuelle. |



47. Nacelles

Remarque : L'appareil doit faire l'objet d'un entretien régulier exécuté par une entreprise ou une personne compétente.

- | | |
|----------------|--|
| Hebdomadaire | <ul style="list-style-type: none">• les câbles doivent être remplacés :<ul style="list-style-type: none">+ lorsqu'ils présentent une hernie, un étranglement ou une déformation importante.+ en cas de rupture d'un toron.+ en cas de ruptures de fils visibles décomptés sur deux pas de câblage, égales ou supérieures à 20 % du nombre total des fils entrant dans sa composition. <p>Remarques : Les mastics plastiques, élastiques et les préformés élastiques ne doivent ou ne peuvent être peints.</p> <ul style="list-style-type: none">+ lorsqu'ils présentent une diminution de diamètre en un point quelconque de plus de 10 % par rapport à leur diamètre initial. |
| Tous les 2 ans | <ul style="list-style-type: none">+ en tout état de cause, tous les deux ans au moins.
<ul style="list-style-type: none">• autres points, voir n°47 |





ÉGOUTS

48. Conduits et appareils hydrauliques, tuyauteries

- Tous les ans | • contrôle des fixations diverses.
- Tous les 6 mois | • les dépôts en formation (feuilles mortes, boues, ...) sont enlevés manuellement, par jet d'eau ou mécaniquement.
- Tous les ans | • l'état du sol au voisinage du réseau d'égouts est contrôlé afin de déceler les éventuels affouillements.
- Hebdomadaire
Tous les 5 ans | • contrôle des pompes automatiques de relevage des eaux.



49. Avaloirs, clapets anti-crue, coupe air, etc.

- Hebdomadaire | • contrôle.
- Tous les ans | • curage.

50. Appareils de traitement des eaux usées

- Tous les ans | • séparateurs de graisses et débourbeurs :
 - Hebdomadaire | nettoyage des paniers.
- Hebdomadaire | • fosses de décantation : contrôle et curage éventuel.
- Tous les ans | • fosses septiques :
 - Tous les 6 mois | + vidange en laissant environ 1/5 des boues dans le compartiment de digestion de la fosse.
 - Hebdomadaire | + enlèvement de la couche de boues flottantes.
 - Hebdomadaire | + nettoyage de la fente de communication entre le compartiment supérieur et le compartiment inférieur.
 - Tous les ans | + vérification des tuyaux de ventilation et désobstruction si nécessaire.
 - Hebdomadaire | + contrôle de l'effluent + étanchéité de la fosse.
 - tous les 2 ans | • filtre bactérien.
 - + lavage du matériau filtrant et contrôle de reflux
 - + vérification de la ventilation



Remarque : Certains spécialistes considèrent que les fosses septiques peuvent fonctionner sans vidange pendant plusieurs années à condition qu'elles soient bien construites, utilisées correctement et entretenues soigneusement. Les vérifications à faire annuellement au début de la belle saison sont les suivantes :

- + dégagement de toute obstruction des points de passage rétrécis (trous et fentes dans les cloisons séparant les compartiments, tuyaux d'arrivée et de sortie)
- + surveillance de l'épaisseur du chapeau qui ne doit pas dépasser 10 à 15 cm

+ Après une vidange de la fosse ou après un fonctionnement dans des conditions défavorables, il peut se révéler utile de pratiquer des réensemencements à l'aide de formulations commercialisées.

L'effluent d'un filtre bactérien ne peut entraîner de matières en suspension et s'il est bien épuré il sera généralement limpide ou un peu opalescent, incolore ou de couleur tabac.

Une distinction est cependant à faire entre un filtre bactérien aérobie et anaérobie.

51. Puits perdus épandage souterrain

Hebdomadaire

- contrôle du fonctionnement et des eaux admises.

Remarque : Pour les plateaux absorbants il y a lieu de biner annuellement la terre afin d'éviter le tassement et faciliter la capacité d'évaporation.

Recouvrir d'une couche de paille ou de feuilles en cas de gel.



52. Regards et chambres de visite

Hebdomadaire

- contrôle de l'effluent.

Tous les 6 mois

- contrôle de la corrosion et de l'étanchéité des couvercles.

Tous les 2 ans

- graissage des couvercles et nettoyage.

53. Drains

Tous les 5 ans

- vérification du fonctionnement et curage éventuel.

2. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES



CIRCULATION (chemin d'accès)

54. Système anti-vol

- Hebdomadaire | • contrôle du fonctionnement en testant l'installation au niveau de la détection et des alarmes.
- Hebdomadaire | • remplacement des piles.
- Tous les 3 ans | • remplacement des batteries à recharge automatique.

Remarque : Il est fréquent que les compagnies d'assurances imposent la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'un organisme spécialisé. Les assureurs imposent en règle générale un contrat prévoyant quatre visites de contrôle par an.

55. Détection incendie

- Tous les ans | • contrôle portant sur :
 - + déclenchement d'au moins un détecteur par boucle.
 - + vérification de l'installation intégrale.
 - + vérification des éventuels changements intervenus dans l'activité exercée et qui nécessiteraient une modification de l'installation.
 - + vérification des modifications de l'installation rendant nécessaire une nouvelle réception.
 - + vérification de l'exécution des travaux requis d'entretien et de réparation de l'installation.

Remarque : Il est fréquent que les compagnies d'assurances imposent la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'un organisme spécialisé. Les assureurs imposent en règle générale un contrat prévoyant quatre visites de contrôle par an.

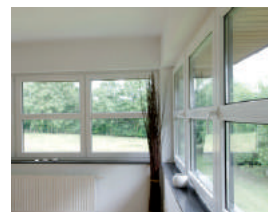
Aires d'accès divers

56. Fermeture et volet

- voir prestations et remarques n° 34 à 41.

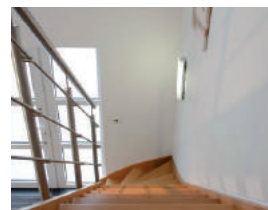
57. Ensemble vitrés

- voir prestations et remarques n° 35 à 41.



58. Murs et revêtements de mur

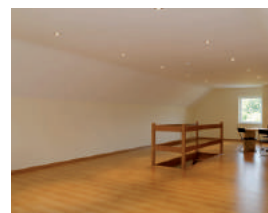
- | | |
|--------------------------------|---|
| Tous les ans | • contrôle de l'aspect et des joints éventuels. |
| Tous les ans | • peinture : lavage à l'eau éventuellement additionnée de détergent suivi d'un rinçage. |
| Tous les ans | • réfection des peintures (voir n° 30). |
| Hebdomadaire | • revêtement vinylique :
lavage à l'eau éventuellement additionnée de détergent suivi d'un rinçage. |
| Hebdomadaire | • carrelage mural : lavage à l'eau éventuellement additionnée de détergent.
Selon le matériau : application de cire. |
| Hebdomadaire
+ tous les ans | • revêtement en pierres : nettoyer avec un chiffon légèrement humide.
+ utilisation éventuelle d'un détergent approprié. |
| Hebdomadaire
Tous les ans | • tapis : dépoussiérage et détachage.
nettoyage au shampoing. |



59. Revêtements de sol

- | | |
|--------------------------|--|
| Hebdomadaire | • contrôle de l'aspect et des joints.

• nettoyage et/ou entretien :
+ sol vinylique (si joints soudés) lavage à l'eau éventuellement additionnée de détergent
application éventuelle de cire.
+ sol carrelé : lavage et entretien à l'eau.
+ sol en pierre naturelle : voir sol carrelé, mais toujours éviter au maximum les humidifications importantes. |
| + tous les
6 mois/1an | + tapis : dépoussiérage et détachage nettoyage au shampoing. |



60. Éclairage normal et éclairage de secours

- | | |
|--------------|--|
| Hebdomadaire | • nettoyage des appareils (vasques, globes, réflecteurs, etc.). |
| Hebdomadaire | • remplacement des lampes à incandescence et tubes fluorescents. |



Remarque : Si l'on veut conserver la qualité de l'éclairage, il y a lieu de remplacer les lampes avant la fin de leur durée de vie utile (1000 h ou 4 à 5 mois pour les lampes à incandescence, 6000 h ou 2 à 3 ans pour les tubes fluorescents).

61. Parlephone et vidéophone

Tous les ans | • contrôle du fonctionnement - nettoyage.

Hebdomadaire | • nettoyage des claviers.

62. Avaloirs

Hebdomadaire | • contrôle du fonctionnement.

Tous les 6 mois | • curage éventuel.

Cages, escaliers, papiers, couloirs



63. Murs - revêtements divers

Hebdomadaire + tous les ans | • voir prestations et remarques n°59.

64. Sols - revêtements divers

Hebdomadaire | • voir prestations et remarques n°60.

65. Tapis



Tous les 6 mois | • contrôle des fixations.

Hebdomadaire | • nettoyage voir n°60.
+ dépoussiérage et détachage.

6 mois/1 an | + nettoyage au shampoing.

66. Protection de l'ascenseur et rampes d'escaliers

Hebdomadaire | • nettoyage.

Tous les ans | • vérification des fixations.



67. Éclairage normal et éclairage de secours

Hebdomadaire | • nettoyage.

68. Détection incendie

Tous les ans | • voir prestations et remarques n°56.

69. Avaloirs

Hebdomadaire + tous les 6 mois | • voir prestations et remarques n°63.

70. Ascenseurs et monte-charges

Remarque : Les résultats de l'inspection annuelle et les réparations qui ne concernent pas l'entretien normal et/ou les modifications dans la construction doivent être consignées dans le registre des visites.

Hebdomadaire

- contrôle de la partie mécanique :
 - + mécanismes d'entraînement.
 - + freins, accouplements.
 - + câbles en acier, chaînes et accessoires.
 - + poulies et tambours de câbles.
 - + roues.
 - + graissage.
 - + équipement et outillage de levage.

Remarques : Le RGPT stipule : Les appareils de levage visés à l'article 280, c.-à-d. ascenseurs, monte-charges assimilés aux ascenseurs, appareils de levage destinés au transport de personnes ou prévus pour déplacer des charges au-dessus ou à proximité d'emplacements pouvant être occupés par des personnes, font l'objet au moins tous les douze mois d'une visite détaillée complète effectuée par un organisme agréé. Cette visite comporte notamment, l'inspection de la charpente, des mécanismes et accessoires divers, des chemins de roulement et en général de tout montage préalable. En outre, les câbles, chaînes, crochets, tringles, poulies, palonniers, freins limiteurs de course et autres organes quelconques présentant un intérêt du point de vue sécurité seront visités au moins tous les 3 mois.

Hebdomadaire

- contrôle des dispositifs de sécurité et de leur fonctionnement correct.

Hebdomadaire

- contrôle des installations électriques, hydrauliques, pneumatiques et/ou mécaniques et de leur fonctionnement correct.

Tous les ans

- contrôle similaire au contrôle mensuel mais effectué d'une manière plus approfondie avec vérification de la charpente :
 - + fixations par rivets ou par boulons
 - + fixations soudées.
 - + goussets.
 - + peinture.

GAINES, CONDUITS ET TUYAUTERIES DIVERSES



Gaines et conduits techniques

71. Accès

Tous les ans | • contrôle du fonctionnement.

Tous les ans | • graissage et peinture éventuelle.

72. Ventilation

Tous les ans | • dépoussiérage des grilles.

Tous les ans | • contrôle de l'efficacité.

Tous les ans | • remise en peinture éventuelle des grilles.

73. Clapet coupe-feu

Tous les ans | • contrôle du fonctionnement.

TUYAU D'ALIMENTATION

74. Eaux froide et chaude

Tous les ans | • vérification de l'état, de l'étanchéité et des fixations des canalisations.

Remarques : Vidange des installations soumises au gel.

Tous les ans | • vérification du bon fonctionnement des robinets d'arrêt, des soupapes, organes de réglages, purgeurs, anti-bélier.

Tous les ans | • nettoyage des bagues filtrantes des robinets.

Tous les ans | • vérification des joints de robinets.

Tous les ans | • vérification du calorifugeage et du système de protection des canalisations soumises au gel (tels rubans chauffants).

Remarque : Avant l'hiver.

Tous les ans | • entretien de la peinture éventuelle.



75. Gaz

- Tous les ans | • vérification de l'état, de l'étanchéité et des fixations des canalisations.
- Tous les ans | • vérification du bon fonctionnement des robinets d'arrêt, des soupapes, organes de réglage, purgeurs, etc.
- Tous les ans | • entretien de la peinture.

Remarques Si les appareils individuels au gaz sont raccordés par des tuyaux flexibles, ceux-ci doivent être renouvelés lorsqu'ils montrent des signes de vieillissement tels que perte d'élasticité, craquelures, mauvaises odeurs, etc. ou tous les 4 ans.

76. Chauffage

- Tous les ans | • vérification de l'état, de l'étanchéité et des fixations des canalisations.
- Tous les ans | • vérification du bon fonctionnement des robinets d'arrêt, des vannes, des soupapes des organes de réglage, des purgeurs.
- Tous les ans | • vérification des joints de robinets et vannes.
- Tous les ans | • vérification du calorifugeage et de l'éventuel système de protection contre le gel.
- Tous les ans | • entretien des peintures.



77. Électricité

- Tous les ans | • vérification de l'état et des fixations des canalisations, des coffrets de répartition basse et haute tensions.
- Tous les ans | • entretien des peintures.



Remarque : Devoirs du propriétaire.

Le propriétaire, le gestionnaire et éventuellement le locataire d'une installation électrique sont tenus :

- d'assurer ou de faire assurer l'entretien.
- de prendre toutes les mesures nécessaires pour que les prescriptions du RGIE soient en tout temps observées.
- de prendre immédiatement contact avec la direction «Energie électrique» du Ministère des Affaires Economiques en cas d'accident survenu à des personnes, et qui serait dû directement ou indirectement à la présence d'une installation électrique.

Le dossier de l'installation électrique, conformément aux dispositions du RGIE, est établi en deux exemplaires (le propriétaire - le locataire).

Ce dossier comprendra notamment les rapports des examens de contrôle, les procès-verbaux de conformité de l'installation, ainsi que les schémas de l'installation.





78. Signalisation des différents conduits

- | | |
|-----------------|--|
| Tous les 6 mois | • contrôle de l'état, de la couleur et des plaquettes de signalisation spécifiant la nature du fluide distribué. |
| Tous les ans | • entretien des peintures. |

Tuyaux d'évacuation

79. Eaux pluviales

- | | |
|-----------------|--|
| Tous les ans | • vérification de l'état, de l'étanchéité, des fixations et scellements des canalisations et entonnoirs. |
| Tous les 6 mois | • contrôle et curage éventuel (voir aussi n°3 et 9). |
| Hebdomadaire | • contrôle du fonctionnement des éventuels dispositifs empêchant la formation de bouchons de glace. |

80. Eaux usées (descentes des eaux ménagères : cuisine, salles d'eau et eaux fécales)

- voir également n° 49 à 53.

81. Vide-ordures

- | | |
|-----------------|---|
| Tous les ans | • contrôle de l'état, des fixations, des scellements et de l'étanchéité des conduits. |
| Tous les 6 mois | <ul style="list-style-type: none">• nettoyage de la colonne.Le nettoyage peut être effectué à l'aide de systèmes à eau froide à haute pression (150 bars max.) ou vapeur à basse pression.Une attention particulière doit être apportée au nettoyage des branchements (dans le cas de conduits en asbeste-ciment) où s'accumulent le plus souvent les déchets.Une désinfection doit être effectuée simultanément au nettoyage. |
| Tous les 6 mois | <ul style="list-style-type: none">• entretien des bouches des gaines vide-ordures.Les bouches doivent être désinfectées en même temps que le conduit de chute. |

Remarque :

Un arrêté de l'Exécutif flamand du 25.07.84 paru au MB du 16.02.85 prévoit :

Art. 1^{er}. Le présent arrêté s'applique aux immeubles à appartements comprenant au moins trois étages en surface et où l'élimination des déchets se fait au moyen de vide-ordures.

Art. 2. Les vide-ordures visés dans l'article 1^{er} seront nettoyés à fond, désinfectés et traités tous les six mois, Un arrêté de l'Exécutif flamand du 25.07.84 paru au MB du 16.02.85 prévoit : une première fois dans les six mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 3. Le nettoyage des vide-ordures sera effectué par des personnes morales ou physiques agréés à cette fin par le Ministre communautaire qui a l'environnement dans ses attributions.

Art. 4. Pour être agréé en qualité de nettoyeur de vide-ordures, le requérant doit :

- 1° fournir la preuve qu'il dispose de moyens techniques et financiers suffisants pour assurer une élimination adéquate sur le plan de l'hygiène environnementale dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.
 - 2° fournir la preuve qu'il est couvert à un degré suffisant par une assurance de responsabilité civile.
- Le Ministre communautaire qui a l'environnement dans ses attributions fixe les règles complémentaires quant aux moyens techniques à mettre en oeuvre.

Art. 6. A chaque nettoyage, la firme agréée est tenue de délivrer une attestation qui sera affichée à un endroit visible dans le local où le vide-ordures débouche.

Le Ministre communautaire qui a l'environnement dans ses attributions peut fixer des règles complémentaires en cette matière.

Une étiquette doit être apposée sur chaque bouche vide-ordures donnant à l'usager les consignes d'utilisation. Dans le cas de bouches collectives, cette étiquette peut être apposée à proximité de la bouche, à hauteur d'homme, par exemple sur la paroi à laquelle cette dernière est fixée. On établira ce mode d'utilisation suivant le modèle ci-après :

- 1° Fractionner et ne pas agglomérer les déchets.
- 2° Envelopper les déchets et en particulier les linges souillés ou pansements.
- 3° Ne jamais verser de liquides.
- 4° Ne pas jeter d'objets lourds risquant de blesser le personnel d'enlèvement des ordures ménagères.
- 5° Ne jamais jeter de cendres chaudes ni de cigarettes non éteintes.
- 6° Maintenir le vidoir propre.

82. Conduits d'évacuation des produits de combustion et autres cheminées

Tous les ans

- contrôle de l'étanchéité.

Tous les ans
+5ans

- ramonage.

Le ramonage doit permettre une élimination des suies et autres produits de la combustion mais également des corps étrangers tels que oiseaux ou nids, feuilles ou papier entraînés, ou de produits résultant de la dégradation éventuelle des cheminées et cameaux tels que morceaux de briques, éclats de mortier etc.

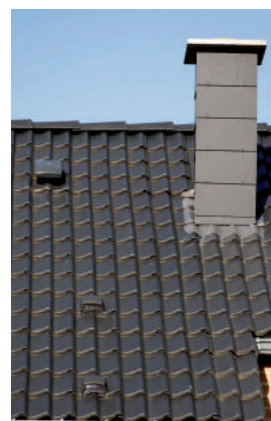
Remarque :

Arrêté royal du 6.01.78 tendant à prévenir la pollution atmosphérique lors du chauffage de bâtiments à l'aide de combustible solide ou liquide :

Fréquence de ramonage et de nettoyage, dispositions à prendre.

Les cheminées et conduits de fumée doivent être débarrassés des suies, fraisils, fumerons, etc., chaque fois que la section libre est trop réduite, que les entraînements dus au tirage deviennent gênants pour le voisinage ou que des risques d'allumage des suies se manifestent.

En raison des considérations techniques émises ci-avant, cette fréquence est principalement fonction de la nature du combustible utilisé, de la consommation et du mode de combustion.





Combustibles solides et liquides.

Les cheminées et conduits évacuant des gaz de combustion des appareils générateurs à charbon et à huile doivent, de par la législation, être ramonés et nettoyés au moins une fois l'an.

Combustibles gazeux.

La fréquence peut être réduite; il est conseillé de procéder au moins à l'examen et, le cas échéant, au ramonage des conduits tous les deux ou trois ans lorsque les brûleurs sont du type atmosphérique et annuellement lorsque les brûleurs sont du type à air pulsé. Toute clause d'un bail qui imposerait un ramonage annuel des cheminées constitue évidemment une imposition à laquelle il ne peut être dérogé unilatéralement

83. Capte-suies

Tous les ans | • nettoyage (voir aussi n°83).

Conduits de ventilation

84. Ventilation naturelle

Hebdomadaire | • nettoyage et dépoussiérage - désinfection.

Hebdomadaire | • contrôle de l'efficacité.

Tous les ans | • vérification des fixations et scellements des gaines.

Tous les ans | • voir aussi n°73.

85. Ventilation mécanique contrôlée

Tous les 3/5 ans | • idem ventilation naturelle.

Tous les ans | • vérification de l'étanchéité des joints.

86. Bouches de pulsion

Hebdomadaire | • nettoyage et dépoussiérage .

Hebdomadaire | • désinfection.

Tous les ans | • mise en peinture.

Tous les 5 ans | • contrôle et réglage.

87. Filtration

Hebdomadaire | • nettoyage.

Hebdomadaire | • remplacement.

LOCAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Eau et traitement de l'eau

88. Compteurs d'eau

Tous les ans | • vérification du fonctionnement.

Hebdomadaire | • détection des fuites éventuelles dans l'installation.

Remarque : Il est fréquent que les compagnies d'assurances imposent la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'un organisme spécialisé. Les assureurs imposent en règle générale un contrat prévoyant quatre visites de contrôle par an.

89. Appareils de traitement de l'eau

Tous les ans | • contrôle du fonctionnement par analyses systématiques de l'eau et réglage.

Tous les ans | • entretien des appareils.

Remarque : Les contrats de surveillance comportent :

- l'exécution des analyses d'eau
- la dépose des tubes témoins, l'examen de leur état intérieur, leur remise en place ou leur remplacement par des tubes témoins neufs
- des prélèvements d'eau, suivis d'analyses en amont et en aval de chaque appareil de traitement et sur le retour de tout circuit d'eau chaude bouclé.

Ces opérations sont effectuées au moins une fois par an et font l'objet d'un compte-rendu.

90. Surpresseurs, détendeurs, réservoirs de stockage, groupes hydrophores

Tous les ans | • contrôle du fonctionnement et réglage éventuel.

Tous les ans | • vérification des pompes éventuelles.

Tous les 2 ans | • détartrage et désinfection des cuves éventuelles.

91. Disconnecteur anti-pollution

- contrôle du fonctionnement.

92. Filtres

hebdomadaire | • nettoyage et rinçage.

hebdomadaire | • remplacement de la cartouche.

Remarque : Tous les deux mois suivant fabricant.





93. Calorifugeage et dispositifs de protection contre le gel

- Tous les ans | • idem n°75.
- Remarque : Avant l'hiver.

94. Préparateurs d'eau chaude sanitaire



- Tous les ans | • vérification du fonctionnement des accessoires (vannes, soupapes, etc.).
- Tous les ans | • vérification de la régulation.
- Tous les 2 ans | • détartrage.
- Tous les ans | • vérification des protections anti-corrosion éventuelles (voir n°90).
- Tous les ans | • vérification du brûleur (voir n°97).
- Tous les ans | • vérification des pompes de circulation (voir n°99).

Remarque : Le projet de norme NBN D 20-001 spécifie que les accumulateurs et échangeurs-accumulateurs sont chacun livrés avec une notice de montage et d'entretien reprenant :

- les performances.
- les précautions à prendre pour le raccordement.
- les entretiens à effectuer.
- les organes de sécurité à prévoir.
- les précautions éventuelles contre le gel.
- la manière de vidanger.

Chaudière et locaux annexes



95. Chaudière

- Tous les ans | • nettoyage des circuits de combustion.
- Tous les ans | • vérification de l'étanchéité des circuits de combustion.
- Tous les ans | • voir aussi n°83.

Remarque : Le projet de norme NBN D 20-001 spécifie que les accumulateurs et échangeurs-accumulateurs sont chacun livrés avec une notice de montage et d'entretien reprenant :

- les performances.
- les précautions à prendre pour le raccordement.
- les entretiens à effectuer.
- les organes de sécurité à prévoir.
- les précautions éventuelles contre le gel.
- la manière de vidanger.

96. Brûleurs

- Tous les ans | • nettoyage et mise au point du brûleur.
- Tous les ans | • essai de combustion.

Le gestionnaire doit être en possession d'une attestation établissant que les obligations ont été satisfaites. Fréquence des entretiens, dispositions à prendre en fonction des considérations émises ci-dessus, cette fréquence dépend principalement de la nature du combustible utilisé et de la consommation.



Combustibles liquides

Les brûleurs doivent, de par la législation, être l'objet, au moins une fois par an, d'un réglage suivi d'un essai attestant que les valeurs imposées par l'Arrêté royal du 06.01.78 sont respectées.

L'essai de combustion doit donner les résultats suivants :

- indice de Bacharach au plus égal à 3 (sinon trop de suie, combustible incomplètement brûlé, salit l'atmosphère et la chaudière);
- gaz de combustion à moins de 300 °C au-dessus de la température régnant dans la chaufferie (sinon on perd trop de chaleur à travers la cheminée);
- teneur en CO₂ supérieure à 9 % (sinon trop d'air passe inutilement à travers la chaudière).

Conseil

En outre, quelques visites supplémentaires pendant la saison de chauffe seront utiles; ces visites comporteront également un réglage du brûleur et, en cas d'encrassement, le nettoyage de la chaudière.
Combustibles gazeux.

Combustibles gazeux

Brûleurs à air pulsé

Selon l'importance, un ou plusieurs entre-tiens annuels sont souhaitables.

A cette occasion, un essai vérifiera que le CO est quasi absent dans les gaz de combustion, que la teneur en CO₂ est suffisamment élevée et que la température des gaz est suffisamment basse. Pour un brûleur à air pulsé (avec ventilateur) la teneur en CO₂ doit être au moins égale à 9,7 % et la température inférieure à 280° C au-dessus de la température régnant dans la chaufferie.

Brûleurs atmosphériques

Un entretien d'une périodicité de deux ou trois ans est souhaitable.

Combustibles solides

Il n'est pas possible d'établir une règle générale applicable à tous les types de générateurs, certains ne comportant d'ailleurs pas de brûleur proprement dit. Il incombe au personnel chargé de la conduite des installations de vérifier régulièrement le réglage du générateur.

Attestations, documents à compléter

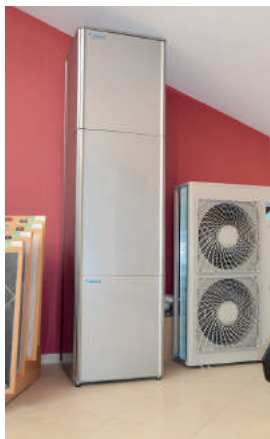
L'Arrêté royal du 06.01.78 stipule que le gestionnaire du bâtiment doit exiger et conserver pendant au moins deux ans les attestations relatives au ramonage des cheminées et au nettoyage des circuits de gaz de combustion des générateurs ainsi que celles se rapportant au réglage des brûleurs à huile, sauf si ces travaux ont été effectués par du personnel d'Etat compétent.

Il convient également de rappeler que les dates du ramonage de la cheminée, du nettoyage de la chaudière et du réglage du brûleur doivent être indiquées à la page 3 du «registre des consommations» que les gestionnaires de bâtiments (c'est-à-dire les personnes occupant l'immeuble et chargées de la conduite des installations thermiques) sont tenus de compléter régulièrement conformément à la circulaire du 16.01.81 du Ministre des Travaux publics. Ces renseignements seront tenus à la disposition des consultants de la « cellule énergie » du Service d'Applications physiques et de Contrôle (S.A.P.C.) chargés de contrôler régulièrement les installations thermiques, en vertu de la décision du 03.07.80 du C.M.C.E.S.



97. Equipements de ventilation mécanique contrôlée et de climatisation

- Tous les ans | • nettoyage des pales des ventilateurs.
- Tous les ans | • remplacement des courroies.
- Hebdomadaire | • vérification des caractéristiques de fonctionnement.
- Tous les ans | • vérification du fonctionnement des systèmes de détection et d'alarme.
- Tous les 5 ans | • contrôle et réglage de l'ensemble.



98. Pompes de circulation

- Hebdomadaire | • vérification du fonctionnement.
- Tous les ans | • entretien.

99. Pompes à chaleur

- Hebdomadaire | • vérification du fonctionnement.
- Tous les ans | • réglage.
- Tous les ans | • entretien.

100. Réservoirs pour combustibles liquides

- Tous les 5 ans | • contrôle de l'étanchéité.
Remarques : AR relatif aux réservoirs de gaz de propane et butane liquéfiés.
- Tous les 5 ans | • examen des dispositifs de sécurité.
- Tous les 10 ans | • démontage et retarage des soupapes de sécurité.
- Tous les 5 ans | • nettoyage et curage.

101. Calorifugeage

- Hebdomadaire | • idem n° 75.
Remarques : Avant l'hiver.

102. Postes de distribution et de transformation haute tension

- Tous les ans | • vérification de l'état général de l'installation.
- Tous les ans | • vérification et réglage des appareils de protection ayant une fonction de sécurité.
- Hebdomadaire | • vérification et réglage des appareils de contrôle et de commande de l'installation.

Remarque : Le Règlement Général sur la protection du travail spécifie :

Art. 262. Les installations électriques sont visitées (A.R. 01.07.71, art. 2. - par un organisme agréé, par un délégué du distributeur chargé du contrôle, ou par l'autorité, conformément aux dispositions de l'article 262, litt. a:)

1° avant la mise en activité de toute installation

2° une fois par an pour toute installation à haute ou moyenne tension : (A.R. 28.06.62, art. 2 - Exception est faite pour les installations de lampes à décharge de la catégorie B et pour les installations d'allumage de brûleurs de chaudières au mazout, pour lesquelles la visite annuelle n'est pas imposée).

3° avant la mise en activité de toute modification ou augmentation notable d'une installation à haute ou moyenne tension.

Le Règlement général sur les installations électriques précise :

Art. 272 - Visite de contrôle ou de conformité des installations à haute tension.

Toute installation à haute tension, même celle alimentée par une installation privée fait l'objet :

- d'un examen de conformité aux prescriptions réglementaires avant la mise en activité de cette installation ou de toute modification importante ou d'une augmentation notable de l'installation électrique existante;
- annuellement, d'une visite de contrôle exécutée soit par l'organisme agréé, soit par l'autorité habilitée ou chargée de les faire selon les prescriptions de l'article 275.

Les appareils d'utilisation à haute tension, alimentés à partir d'un réseau à basse tension et dont la puissance de la partie haute tension n'excède pas 200 VA sont considérés, en ce qui concerne les dispositions relatives aux visites, comme appartenant à l'installation à basse tension, de sorte que celles en vigueur pour les installations à basse tension leur sont également applicables.

La visite de contrôle porte sur l'efficacité des protections contre les contacts directs et indirects, le niveau d'isolement et la protection contre les surintensités.

103. Installations électriques basse tension

- Tous les 5 ans | • idem n° 103

Remarque : Le Règlement général sur les installations électriques spécifie :

Art. 271 - Visite de contrôle des installations à basse tension.

Toute installation à basse tension, même celle alimentée par une installation privée, à l'exception des lignes aériennes et des canalisations souterraines des réseaux de distribution publique d'électricité, fait l'objet d'une visite de contrôle, soit par un organisme agréé, soit par un délégué du distributeur chargé du contrôle, soit par l'autorité habilitée ou chargée de la faire selon les prescriptions de l'article 275 :

- tous les 25 ans pour les installations domestiques;
- tous les 5 ans pour les autres installations.

La visite de contrôle porte sur l'efficacité des protections contre les contacts directs et indirects, le niveau d'isolement et la protection contre les surintensités.

104. Groupe électrogène

- Hebdomadaire | • contrôle du fonctionnement.
- Hebdomadaire | • vérification du système de ventilation et nettoyage des grilles d'aération.
- Hebdomadaire | • essais de démarrage manuel et automatique.
- Hebdomadaire | • entretien.

105. Installations électriques basse tension

- idem n° 71.
- Tous les ans | • vérification de l'étanchéité de la fosse d'ascenseur.
- Tous les ans | • vérification de l'étanchéité à l'eau et de la ventilation de la salle des machines.
- Hebdomadaire | • contrôle du fonctionnement de l'éclairage de secours.

106. Local de réception des vide-ordures et des poubelles

- Hebdomadaire | • nettoyage et désinfection des coupe-air et avaloirs de sol.
- Hebdomadaire | • vérification et entretien des robinets d'alimentation en eau de nettoyage (remplacement éventuel du joint d'étanchéité).
- Hebdomadaire | • contrôle de la ventilation du local.
- Tous les ans | • vérification du fonctionnement des appareils de détection et de lutte contre l'incendie (voir n° 56).

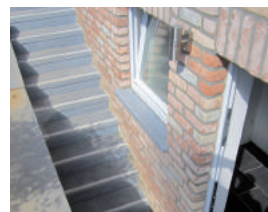
107. Relevage des eaux usées

- Hebdomadaire | • curage et contrôle de l'étanchéité des fosses.
- Hebdomadaire | • contrôle du fonctionnement et entretien des appareils de relevage et éjecteurs.
- Hebdomadaire | • contrôle du fonctionnement du circuit d'alarme (voir aussi n°55-56).

108. Éléments divers

- Hebdomadaire | • contrôle de l'état et entretien des batteries d'accumulateurs.
- Hebdomadaire | • contrôle du fonctionnement (charge lente et rapide) des redresseurs et chargeurs.
- Hebdomadaire | • vérification du fonctionnement et réglage des circuits de contrôle et de régulation.
- Tous les mois | • contrôle du fonctionnement des circuits d'alarme (voir aussi n°55-56).

CAVES ET PARKINGS



109. Fermetures

Hebdomadaire | • contrôle du fonctionnement et entretien des portes à ouvertures et fermetures automatiques.

Tous les ans | • contrôle du fonctionnement des portes à système anti-panique.

Hebdomadaire | • vérification du fonctionnement du système lumineux de circulation.

110. Hygiène

Hebdomadaire | • dératisation et désinfection de tous les locaux.

Hebdomadaire | • vérification des moyens d'accès.

111. Éclairage normal et éclairage de secours

Hebdomadaire | • voir n° 61.

112. Collecteurs d'égout et accessoires

Hebdomadaire | • voir n° 49 - 50 - 51 - 53.

113. Canalisations autres que égouts

Tous les ans | • voir n° 75 à 86.

114. Éléments métalliques du plancher haut (poutrelles en acier, etc.)

Tous les ans | • contrôle de la protection anti-corrosion et remise en peinture éventuelle.

115. Ventilation

• voir n° 87 et 98.

PARTIES COMMUNES SITUÉES DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Chauffage collectif et climatisation

116. Emetteurs de chaleur

- | | |
|----------------|---|
| Tous les ans | • contrôle du fonctionnement et des fixations des radiateurs, convecteurs, plinthes chauffantes, etc. |
| Tous les ans | • contrôle de l'étanchéité de l'installation et purge d'air. |
| Hebdomadaire | • contrôle du fonctionnement du thermostat. |
| Tous les ans | • relèvement des compteurs de chaleur. |
| Tous les 2 ans | • entretien des peintures et protection anti-corrosion. |

117. Robinetterie et canalisations

- voir n° 77.
- | | |
|--------------|---------------------------|
| Tous les ans | • contrôle des compteurs. |
|--------------|---------------------------|

118. Distribution eau chaude et froide

- | | |
|--------------|--------------------|
| Tous les ans | • voir n° 75 - 89. |
|--------------|--------------------|

119. Grilles de ventilation

- voir n°87.
- | | |
|--------------|--|
| Tous les ans | • contrôle et nettoyage des ouvertures fixes, réglables ou auto-réglables. |
| Hebdomadaire | • nettoyage des bouches VMC. |
| | • contrôle et réglage des bouches VMC. |

Eau chaude et eau froide

120. Tuyaux d'alimentation

- | | |
|--------------|---------------------------|
| Tous les ans | • voir n° 75. |
| Tous les ans | • contrôle des compteurs. |

PARTIES PRIVATIVES

Chauffage collectif et climatisation

121. Appareils sanitaires

Tous les ans | • contrôle du fonctionnement des robinets, de leurs bourrages et nettoyage des filtres.

Tous les ans | • contrôle de l'étanchéité des coupe-air et curage des dépôts.

Tous les ans | • contrôle des joints et fixations diverses.

122. WC et WC spéciaux à broyeur

Hebdomadaire | • vérification de l'étanchéité du réservoir de chasse et remplacement éventuel des joints.

Tous les ans | • vérification des fixations du vase et du réservoir de chasse.

Hebdomadaire | • vérification du fonctionnement du robinet de chasse et remplacement éventuel des joints.

Hebdomadaire | • vérification du fonctionnement du broyeur.



123. Tuyaux d'alimentation

Tous les ans | • voir n° 75.

124. Tuyaux d'évacuation

Tous les ans | • voir n°81.

Chauffage collectif et climatisation

125. Générateurs

• voir n° 77 - 95 à 100.

126. Émetteurs de chaleur

• voir n°117.

127. Robinetterie

• voir n°77.

128. Canalisations

• voir n°77.



129. Ventilation mécanique contrôlée

• voir n°86-97-98-120.

Installations électriques

130. Installations électriques

• voir n°104.

Rue de Malvoisin, 38
5575 Patignies (Gedinne)
Belgique

Tél. +32 (0)61 58 89 24
Fax +32 (0)61 58 99 42
info@maisonsbaijot.be



**MAISONS
BAIJOT**

