



Confédération de l'Artisanat  
et des Petites Entreprises du Bâtiment

Conseils d'entretien et de maintenance pour votre logement



Version du 1/12/2006

# Mémento du Propriétaire



## SOMAIRE

**COPROPRIÉTÉ**

---

**CHARPENTE - COUVERTURE**

---

**MACONNERIE - CARRELAGE**

---

**MENUISERIES - PORTES-FENÊTRES**

---

**PEINTURE - FINITIONS**

---

**EAU - GAZ - CHAUFFAGE - VENTILATION - ELECTRICITE**

---

**ABORDS EXTERIEURS**

---

**RISQUES PARTICULIERS ET CONFORT**

---

**GLOSSAIRE**

---



### ☐ COPROPRIÉTÉ

Domaines	Actions	Références réglementaires	Caractère
<b>Immeuble collectif</b>	Installation d'une prise d'eau (robinet) dans cour ou courette	Art. 41 du Règlement sanitaire départemental	<b>Obligatoire</b>
<b>Copropriété</b>	Constitution d'un carnet d'entretien de la copropriété	Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété (art 18)	<b>Obligatoire</b>
<b>Façades</b>	Ravalement (peinture - enduit - crépis...)	Arts L 132-1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation et arrêtés municipaux	<b>Obligatoire</b> tous les 10 ans dans certaines communes
<b>Superficie</b>	Mention, dans la promesse et l'acte de vente, de la superficie privative des lots de copropriété	Loi "Carrez" du 18 décembre 1996 et décret du 23 mai 1997	<b>Obligatoire</b> en cas de vente
<b>Ascenseur</b>	Diagnostic*, mise aux normes et entretien	Arts L 125-1 à L 125-2-3 et R 125-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire</b>
<b>Copropriété</b>	Diagnostic* technique (clos et couvert, conduites et canalisations, équipements de sécurité)	Art L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire</b> (pour les mises en copropriété des immeubles datant de plus de 15 ans)

## ☐ CHARPENTE - COUVERTURE

Domaines	Actions	Références réglementaires	Caractère
<b>Humidité</b>	Détection des remontées capillaires Détection des condensations Repérage des infiltrations	Art. 33 du Règlement sanitaire départemental	<b>Obligatoire</b>
<b>Toiture - Charpente</b>	Etat de la couverture, étanchéité, stabilité de la charpente, habillage des débords		Préventif
<b>Cheminée (souche)</b>	Stabilité	Art. 1386 du Code civil	Préventif
<b>Eaux pluviales</b>	Etat des chéneaux et des descentes		Préventif
<b>Ligne de vie</b>	Etat des fixations et du câble		Préventif



## MACONNERIE - CARRELAGE

Domaines	Actions	Références réglementaires	Caractère
Façades	Ravalement (peinture - enduit - crépis...)	Art. L 132-1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation, et arrêtés municipaux	<b>Obligatoire</b> tous les 10 ans dans certaines communes
Escalier	Conformité et sécurité (pente, <b>échappée sous tête</b> , glissance, tenue au feu...) hauteur, écartement barreaux, fixations	Norme P 01-012	<b>Fortement recommandé</b> en habitation intérieure
Structure	Désordres (fissuration...), stabilité	Art. 1386 du Code civil	Préventif
Humidité	Examen des plâtres		Préventif
Enduits Revêtements Extérieurs	Détection des décollements, fissuration, examen de l'état des grilles de ventilation, étanchéité, pièces de raccordement		Préventif
Carrelages	Vérification de l'adhérence (sols et murs) et de la glissance (sols)		Préventif
Pierre	Etat du traitement (ponçage, polissage, <b>crystallisation...</b> )		Préventif



## □ MENUISERIES - PORTES-FENÊTRES

Domaines	Actions	Références réglementaires	Caractère
Rampes, garde-corps, main-courantes, allèges	Vérification de sécurité (hauteurs, fixations, écartement des barreaudages...)	Art. R 111-15 du Code de la construction et de l'habitation et circulaire du 13 décembre 1982	<b>Fortement recommandé</b> en cas de travaux d'amélioration ou de réhabilitation. <b>Obligatoire si surélévation ou addition de bâtiment.</b>
Porte d'entrée	Vérification de la résistance à l'effraction Vérification de la serrure-sécurité		Préventif
Fenêtres	Étanchéité à l'air, à l'eau État des poignées de <b>crémone</b>	Art. 1386 du Code civil	Préventif
Ouvrants (portes et fenêtres)	Vérification du bon fonctionnement (manœuvre), et de la quincaillerie		Préventif
Menuiseries intérieures	Vérification de l'état général (déformation, gonflement...)	Art. 1386 du Code civil	Préventif
Parquets bois	Etat général		Préventif
Éléments métalliques	Détection de la corrosion	Art. 1386 du Code civil	Préventif
Alarme anti-intrusion	Test de fonctionnement		Préventif

## □ PEINTURE - FINITIONS

Domaines	Actions	Références réglementaires	Caractère
<p><b>Peintures</b> <b>Traitement de finition</b></p>	<p>Vérification de l'état général (cloquage, décollement, <b>faiencage</b>, décoloration...)</p>		<p>Préventif</p>
<p><b>Revêtements souples</b> <b>(moquette, thermoplastique</b> <b>PVC...)</b></p>	<p>Etat général</p>		<p>Préventif</p>



## EAU - GAZ - CHAUFFAGE - VENTILATION - ELECTRICITE

Domaines	Actions	Références réglementaires	Caractère
<b>Conduits de fumée</b>	Ramonage annuel, vérification	Art. 31.6 du Règlement sanitaire départemental	<b>Obligatoire</b>
<b>Chauffage</b>	Diagnostic* de performance énergétique	Arts L 134-1, R 134-1 et L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire en cas de vente (et en cas de location à compter du 1er juillet 2007)</b>
<b>Gaz</b>	Etat de l'installation intérieure (si + de 15 ans)	Arts L 134-6, R 134-6 et L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire en cas de vente</b>
<b>Electricité</b>	Mise en sécurité de l'installation électrique	Décret du 14 décembre 1972	<b>Obligatoire si rénovation totale de l'installation</b>
<b>Electricité</b>	État de l'installation intérieure d'électricité*	Art L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation. Décret en attente de publication	<b>Obligatoire en cas de vente</b>
<b>Ventilation</b>	Vérification d'un taux suffisant de renouvellement d'air	Arts 40.1 et 45 du Règlement sanitaire départemental	<b>Obligatoire</b>



☐ **EAU - GAZ - CHAUFFAGE - VENTILATION - ELECTRICITE (suite)**

Domaines	Actions	Références réglementaires	Caractère
<b>Détecteur de fumée</b>	Installation et entretien de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF)	Projet d'art. L 129-8 du Code de la construction et de l'habitation (en attente loi et décret)	<b>Obligatoire</b> dans un délai de 5 ans après promulgation de la loi
<b>Chauffage</b>	Entretien annuel des appareils à combustion (gaz et fioul) et des pompes à chaleur. Décret en attente de publication pour l'inspection régulière des chaudières.	Art 31.6 du Règlement sanitaire départemental et L 224-1 du Code de l'environnement	<b>Obligatoire</b>
<b>Chauffage</b>	Vérification des radiateurs (purge, joints, robinets...)		Préventif
<b>Electricité</b>	Vérification de l'installation électrique	Norme NF C 15-100	Préventif
<b>Plomberie - Sanitaire</b>	Vérification des filtres et joints		Préventif
<b>Ventilation</b>	Nettoyage des filtres et vérification du bon fonctionnement du moteur		Préventif
<b>Paratonnerre/parafoudre</b>	Test de fonctionnement (et protection de la ligne téléphonique)	Normes NF C 17-100 et C 61-740/95	Préventif



## □ ABORDS EXTERIEURS

Domaines	Actions	Références réglementaires	Caractère
<b>Assainissement</b>	Diagnostic de l'installation non collective ou certificat de raccordement sur un réseau collectif	Arts L 1331-1 et L 1331-11 du Code de santé publique	<b>Obligatoire</b> en cas de vente
<b>Assainissement</b>	Entretien régulier de l'installation non collective	Loi et décret en attente	<b>Obligation</b> après promulgation de la loi et parution du décret
<b>Automatisme</b>	Entretien des portes automatiques	Arts L 125-3 et R 125-5 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire</b>
<b>Piscine</b>	Vérification de la conformité des dispositifs de sécurité (barrières, alarmes, couvertures rigides...)	Arts L 128-1 et 2 et R 128-2 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire</b>
<b>Abords extérieurs</b>	Etat de la clôture, du portail, portillon,...		Préventif
<b>Balcon - Terrasse</b>	Vérification de l'évacuation des eaux		Préventif



### ☐ RISQUES PARTICULIERS ET CONFORT

Domaines	Actions	Références réglementaires	Caractère
<b>Amiante</b>	Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante*	Arts L 1334-13 du Code de la santé publique et L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire</b> en cas de vente
<b>Plomb (revêtements)</b>	Constat de risque d'exposition au plomb (revêtements, peintures) si logement construit avant le 1er janvier 1949*	Arts L 1334-5 et 6 du Code de la santé publique et L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire</b> en cas de vente (et en cas de location à compter du 12 août 2008)
<b>Termites</b>	Etat parasitaire*	Arts L 133-6 et R 133-7 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire</b> en cas de vente en zone contaminée
<b>Risques naturels et technologiques</b>	Etat des risques naturels et technologiques en zone couverte par un Plan de Prévention des Risques ou en zone de sismicité	Art L.125-5 du Code de l'environnement et L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire</b> en cas de vente ou de location (lors de la 1ere entrée dans les lieux)
<b>Electricité</b>	Etat de l'installation intérieure d'électricité (si + 15 ans)*	Art L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation (décret en attente de publication)	<b>Obligatoire</b> en cas de vente
<b>Gaz</b>	Etat de l'installation intérieure (si + de 15 ans)*	Arts L 134-6, R 134-6 et L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire</b> en cas de vente
<b>Economies d'énergie</b>	Diagnostic de performance énergétique*	Arts L 134-1, R 134-1 et L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation	<b>Obligatoire</b> en cas de vente (et en cas de location à compter du 1er juillet 2007)



## ☐ RISQUES PARTICULIERS ET CONFORT (suite)

Domaines	Actions	Références réglementaires	Caractère
<b>Superficie</b>	Mention, dans la promesse et l'acte de vente, de la superficie privative des lots de copropriété	Loi "Carrez" du 18 décembre 1996 et décret du 23 mai 1997	<b>Obligatoire</b> en cas de vente
<b>Qualité de l'air</b>	Diagnostic		Préventif
<b>Qualité de l'eau</b>	Analyse		Préventif
<b>Isolement Phonique</b>	Vérification de l'absence de <b>pont phonique</b>		Préventif
<b>Accessibilité handicapé</b>	Vérifications (largeur de passage, absence de seuil,...)		Préventif
<b>Autres insectes xylophages</b>	Capricornes, vrillettes...	Code de la construction et de l'habitation art. L.271-6	Préventif
<b>Mérule et autres champignons</b>	Détection		Préventif

## □ GLOSSAIRE

<b>Allèges</b>	Parties de mur situées sous les fenêtres
<b>Barreaudage</b>	Ensemble des éléments constituant un garde-corps
<b>Chéneaux et descentes</b>	Ouvrage destiné à recueillir les eaux de pluie et les conduire vers des « descentes » (similaire à une gouttière)
<b>Cloquage</b>	Désordre se manifestant par des cloques dans la peinture ou les enduits souvent remplies de vapeur d'eau ou de solvant
<b>Clos et couvert</b>	Ensemble des ouvrages qui mettent l'immeuble à l'abri de l'air et de l'eau (murs, fenêtres, couverture...)
<b>Crémone</b>	Pièce de quincaillerie servant à fermer une fenêtre
<b>Cristallisation</b>	Traitement de surface de certains marbres ou pierres marbrières permettant d'en augmenter le degré de polissage
<b>Echappée sous tête</b>	Hauteur suffisante pour éviter de s'assommer (on parle de « coup de tête »)
<b>ERP</b>	Etablissements recevant du public
<b>Etat parasitaire</b>	Diagnostic de présence ou d'absence de parasites (insectes, champignons ou autres micro-organismes)
<b>Faïençage</b>	Désordre se manifestant par un réseau visible de micro-fissures dans les enduits ou la peinture
<b>Garde-corps</b>	Synonyme de barrière, rambarde ou parapet

## □ GLOSSAIRE (suite)

<b>Habillage des débords</b>	Les débords d'une couverture sont constitués de l'ensemble des éléments dépassant du nu extérieur des murs
<b>Insectes xylophages</b>	Insectes se nourrissant de cellulose principalement contenue dans le bois (le termite en est un exemple redoutable)
<b>Légionnelles</b>	Bactéries à l'origine d'une infection pulmonaire grave (la « légionellose ») contractée par inhalation
<b>Ligne de vie</b>	Filin de sécurité auquel il est possible de s'arrimer pour éviter les chutes
<b>Mérule</b>	Champignon lignivore (qui attaque le bois en provoquant la « pourriture cubique »)
<b>Parafoudre</b>	Dispositif électronique de protection des circuits
<b>Pont phonique</b>	Défaut d'isolation acoustique ayant pour origine un défaut d'isolement aux bruits d'impacts (« solidiens ») ou aux bruits aériens
<b>Prise d'eau</b>	Robinet de puisage
<b>PVC</b>	Chlorure de Polyvinyle (matière plastique thermdurcissable)
<b>Radon</b>	Gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre (en particulier dans les sous-sols granitiques et volcaniques)
<b>Remontées capillaires</b>	Phénomène d'ascension de l'eau par le réseau des pores d'un matériau (canaux de la taille d'un cheveu = réseau « capillaire »), visible en partie basse du mur en contact avec un sol humide
<b>Souches de cheminée</b>	Ouvrage en maçonnerie dépassant le plan de la toiture

> **Vous cherchez un artisan :**  
[www.artisans-du-batiment.com](http://www.artisans-du-batiment.com)

> **La marque de qualité de service AB5 :**  
[www.ab5.org](http://www.ab5.org)

**Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment**

2 rue Béranger - 75003 PARIS

Tél : 01 53 60 50 00 - Fax : 01 45 82 49 10 - Mail : [capeb@capeb.fr](mailto:capeb@capeb.fr)

[www.capeb.fr](http://www.capeb.fr) / [artisans-du-batiment.com](http://artisans-du-batiment.com)

