



THOMAS & PIRON



MON APPARTEMENT
THOMAS & PIRON
BÂTIMENT

UN ENTRETIEN
AU QUOTIDIEN





TABLE DES MATIÈRES

p.6	1.	Généralités
p.6	2.	Obligations d'entretien via le syndic de copropriété
p.6	3.	Obligations d'entretien par le propriétaire
p.7	4.	Mon aide-mémoire des fréquences d'entretien en tant qu'occupant de l'appartement
p.7	5.	Garanties
p.7	5.1.	Vous avez acheté votre appartement sur plan (en état futur d'achèvement)
p.7	5.1.1.	Responsabilité décennale
p.8	5.1.2.	Autres garanties
p.8	5.2.	Vous avez acquis votre appartement alors qu'il était achevé
p.8	6.	Service après-vente THOMAS PIRON BATIMENT (SAV)



P. 10 CHAPITRE 1: HUMIDITÉ

p.10	1.1.	Généralités
p.10	1.2.	Humidité intérieure due à un phénomène accidentel
p.10	1.3.	Humidité par condensation
p.11	1.4.	Infiltration provenant de l'extérieur
p.12	1.5.	Conseils d'entretien
p.12	1.6.	Garanties



P. 12 CHAPITRE 2: ÉLECTRICITÉ

p.12	2.1.	Installation
p.13	2.2.	Disjoncteurs différentiels
p.13	2.3.	Fusibles
p.14	2.4.	Luminaires
p.14	2.5.	Incendie et alarme
p.14	2.6.	Conseils de sécurité



P. 15 CHAPITRE 3: VENTILATION

p.15	3.1.	Groupe de ventilation individuelle double flux
p.15	3.1.1.	Principe de base
p.16	3.1.2.	Conseils d'entretien



P. 17 CHAPITRE 4: CHAUFFAGE

p.18	4.1.	Le thermostat
p.18	4.2.	Les radiateurs
p.19	4.3.	Conseils d'entretien
p.19	4.4.	Conseils sécurité





P. 20 CHAPITRE 5: SANITAIRE

- | | | |
|------|------|--------------------------|
| p.20 | 5.1. | Les appareils sanitaires |
| p.20 | 5.2. | La robinetterie |
| p.21 | 5.3. | Les WC |
| p.21 | 5.4. | Conseils d'entretien |
| p.22 | 5.5. | Sécurité |
| p.22 | 5.6. | Extension de garantie |



P. 23 CHAPITRE 6: PORTE D'ENTRÉE DE VOTRE APPARTEMENT

- | | | |
|------|--------|--|
| p.23 | 6.1. | Porte blindée COBECO |
| p.23 | 6.1.1. | Besoin de clés supplémentaires ? C'est possible! |
| p.24 | 6.1.2. | Service dépannage |
| p.24 | 6.1.3. | Conseils d'entretien |
| p.24 | 6.1.4. | Extension de garantie |
| p.24 | 6.2. | Porte classique résistante au feu |
| p.25 | 6.2.1. | Conseils d'entretien |



P. 26 CHAPITRE 7: MENUISERIE INTÉRIEURE

- | | | |
|------|----------|---------------------------------|
| p.26 | 7.1. | Taux d'hygrométrie |
| p.26 | 7.2. | Portes intérieures |
| p.27 | 7.2.1. | Conseils d'entretien |
| p.27 | 7.3. | Escaliers en bois (duplex) |
| p.27 | 7.4. | Parquet |
| p.27 | 7.4.1. | Parquet stratifié |
| p.28 | 7.4.1.1. | Limiter les agressions |
| p.28 | 7.4.1.2. | Conseils d'entretien |
| p.28 | 7.4.2. | Parquet semi-massif |
| p.28 | 7.4.2.1 | Conseils d'entretien |
| p.28 | 7.4.3. | Parquet vernis |
| p.29 | 7.4.4. | Parquet brossé et parquet blanc |
| p.29 | 7.4.5. | Parquet huilé |



P. 30 CHAPITRE 8: PLAFONNAGE

- | | | |
|------|------|------------|
| p.30 | 8.1. | Fissures |
| p.30 | 8.2. | Plafonnage |





P. 31 CHAPITRE 9: CARRELAGES & FAÏENCES

- p.31 : 9.1. Les carreaux en grès cérame
- p.32 : 9.2. Les faïences murales
- p.32 : 9.3. Les pierres naturelles
- p.32 : 9.3.1. Les pierres bleues
- p.32 : 9.3.2. Les tablettes de fenêtres
- p.33 : 9.4. Les joints souples



P. 34 CHAPITRE 10: MENUISERIE EXTÉRIEURE

- p.34 : 10.1. Les châssis bois
- p.36 : 10.2. Les châssis PVC & ALU
- p.38 : 10.3. Sécurité
- p.38 : 10.4. Extension de garantie



P. 39 CHAPITRE 11: GARAGE ET CAVE PRIVATIFS

- p.39 : 11.1. Garage
- p.39 : 11.1.1. Extension de garantie
- p.39 : 11.2. Cave



P. 40 CHAPITRE 12: TERRASSES, BALCONS & JARDINS À JOUSSANCE PRIVATIVE

- p.40 : 12.1. Balcon
- p.40 : 12.2. Terrasse
- p.41 : 12.3. Jardin



P. 42 CHAPITRE 13: CUISINE ÉQUIPÉE

- p.42 : 13.1. Conseils d'utilisation et d'entretien de votre cuisine et de vos placards
- p.43 : 13.2. Conseils d'utilisation et d'entretien de votre plan de travail
- p.43 : 13.2.1. En stratifié
- p.43 : 13.2.2. En bois massif
- p.43 : 13.2.3. En quartz
- p.43 : 13.2.4. En granit
- p.43 : 13.2.5. En céramique
- p.43 : 13.3. Appareils électroménagers



P. 45 CHAPITRE 14: CONSEILS DE SÉCURITÉ

- p.45 : 14.1. Conseils généraux
- p.46 : 14.2. Equipements de protection individuelle et vêtements de travail
- p.46 : 14.3. Utilisation d'un escabeau
- p.46 : 14.4. Utilisation de produits dangereux
- p.47 : 14.5. Symboles courants de danger



NON THOMAS & PIRON

NON
THOMAS & PIRON



PREAMBULE

1. GÉNÉRALITÉS

Ce carnet d'entretien rassemble les données et conseils utiles qui résultent de notre expérience et des recommandations des spécialistes qui œuvrent à la conception, à la construction et à l'entretien des immeubles d'appartements.

L'entretien doit débuter dès la réception provisoire ou au transfert de propriété dans le cas d'une vente hors Loi Breyne, et se faire de manière périodique et systématique en n'oubliant jamais les composants qui ne sont pas directement visibles ou facilement accessibles (canalisations, ventilation, etc.)

2. OBLIGATIONS D'ENTRETIEN VIA LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Certaines obligations d'entretien des parties communes de votre résidence incombent au syndic pour compte de la copropriété. C'est ce que nous appellerons le devoir de maintenance. Il s'agit notamment de :

- ▶ Maintenance des ascenseurs ;
- ▶ Maintenance des portes à rue et/ou sas intérieur, de la ou des portes de garage communes ;
- ▶ Maintenance des portes des locaux communs ; locaux techniques et d'entretien ;
- ▶ Contrôle et entretien fréquent de la toiture, des toitures végétales, des corniches, des caniveaux, des avaloirs, des gouttières, des descentes d'eau ;
- ▶ Entretien des abords extérieurs, pelouses, plantations, clôtures et barrières communs ;
- ▶ Maintenance des éclairages communs intérieurs et extérieurs, excepté l'éclairage public ;
- ▶ Contrôle des joints souples extérieurs (couvre-murs, etc...) ;
- ▶ Maintenance de la chaudière, ventilation centralisée, exutoires de fumée, gaines de ventilation communes, batteries de secours ;
- ▶ Maintenance des pompes des surpresseurs, des pompes de relevage ;
- ▶ Maintenance du système de sécurité incendie, détection, éclairage de secours, extincteurs ;
- ▶ Maintenance du système de désenfumage du parking ;

Cette liste se veut non exhaustive et doit être revue, au cas par cas, à charge du syndic, en fonction des spécificités techniques de chaque résidence.

Certains postes de la liste ci-dessus doivent impérativement faire l'objet d'un **CONTRAT DE MAINTENANCE** contracté par le syndic, pour compte de la copropriété.

3. OBLIGATIONS D'ENTRETIEN PAR LE PROPRIÉTAIRE

En tant que propriétaire d'un appartement, vous êtes responsable de l'entretien de toute la partie privée de votre bien. Nous insistons fortement pour que vous parcouriez attentivement ce manuel pour y trouver la solution à votre éventuel problème.

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur le fait que, si vous êtes à même d'effectuer la plupart des travaux d'entretien, certains requièrent l'expérience d'un homme de métier.



Attention, une intervention inappropriée peut avoir des conséquences fâcheuses, notamment en ce qui concerne l'applicabilité de certaines garanties.

► 4. MON AIDE-MÉMOIRE DES FRÉQUENCES D'ENTRETIEN EN TANT QU'OCCUPANT DE L'APPARTEMENT

Ces fréquences sont données à titre d'information mais elles peuvent être adaptées en fonction de l'état des éléments contrôlés.

	Fréquence	Nature de l'entretien
Ventilation	1x/2 mois	Nettoyage des filtres du groupe de ventilation double flux Nettoyage des bouches de ventilation
	2x/an	Remplacement des filtres du groupe de ventilation double flux
Cuisine	1x/3 mois	Contrôle du filtre de la hotte
Menuiserie extérieure	1x/an	Entretien des quincailleries des châssis
Joint	1x/2 ans	Joint souple au sol à contrôler Joint souple de votre cuisine entre plan de travail et murs à vérifier Remplacement des joints souples (baignoire, douche, lavabo...)
Sanitaire	Aléatoire	Robinetterie : nettoyer les becs mousseurs
Chauffage	1x/3 ans	Contrôle chaudière individuelle au gaz par un technicien agréé
Petits accessoires	Aléatoire	Pile thermostat, pile détection incendie, pile télécommande garage
Extérieur	Aléatoire	Nettoyage terrasse y compris les crêpines et avaloirs Nettoyage jardin privatif



5. GARANTIES

5.1. VOUS AVEZ ACHETÉ VOTRE APPARTEMENT SUR PLAN (EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT) 5.1.1. RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Elle couvre les vices graves portant atteinte à la solidité et/ou à la stabilité du bâtiment pour une durée de 10 ans à partir de la réception provisoire des travaux.

Ces dommages sont définis par les articles 1792 et suivants du Code Civil.





Elle profite aux propriétaires successifs du bâtiment.

Ne sont pas couverts par la responsabilité décennale, les dommages résultant d'un défaut d'entretien ou d'un usage inapproprié (exemple : infiltrations liées à un défaut d'entretien des gorges drainantes d'une menuiserie, ...)

5.1.2. AUTRES GARANTIES

Pendant une période d'une année à partir de la réception provisoire, l'entreprise garantit les vices cachés véniaux non couverts par les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Outre cette garantie, certains matériaux ou équipements font l'objet d'une extension de garantie spécifique et étendue, voir pages ultérieures.

5.2. VOUS AVEZ ACQUIS VOTRE APPARTEMENT ALORS QU'IL ÉTAIT ACHEVÉ

Dans ce cas, seule la responsabilité décennale décrite ci-avant s'applique. Elle prend cours à dater d'une réception unique, précisée dans votre acte d'achat.

6. SERVICE APRÈS-VENTE THOMAS PIRON BATIMENT (SAV)

tpbatsav@thomas-piron.eu

SAV : +32 (0)81 32 25 12

Pour un gain de temps, envoyez un mail illustré par des photos

Pour le confort et le bien-être de tous ses clients, Thomas & Piron BATIMENT a développé un service après- vente, dont vous trouverez les coordonnées ci-dessus.

Attention : avant de faire appel à ce service, n'oubliez pas de consulter les différents points repris dans ce manuel. La réponse à vos questions s'y trouve certainement.

Dans le cadre de la législation concernant la coordination – sécurité des chantiers, le présent carnet d'entretien fait partie intégrante du dossier d'intervention ultérieure. Les conseils d'entretien qui y sont repris doivent être respectés en bon père de famille.

Ce guide d'entretien a été rédigé sur base des principes du guide pratique de l'entretien des bâtiments élaboré par le CSTC (Centre Scientifique & Technique de la Construction).

Le présent carnet d'entretien ne se substitue pas aux prescriptions prévues dans l'acte de base de votre résidence, signé dans le cadre de l'achat de votre bien, ni aux règles de bonne pratique et d'usage des lieux.

Nous vous souhaitons une vie agréable et beaucoup de bonheur dans votre nouvel appartement.





L'ÉQUIPE THOMAS PIRON BÂTIMENT





CHAPITRE 1: HUMIDITÉ

1.1. GÉNÉRALITÉS

L'éventuelle présence d'humidité dans votre appartement peut se présenter comme suit :

- ▶ Humidité intérieure due à un phénomène accidentel ;
- ▶ Humidité intérieure résultant de la condensation produite par l'occupation de l'appartement ;
- ▶ Humidité provenant de l'extérieur.

Pour autant que l'origine soit connue, l'application des quelques conseils énumérés ci-après permet de remédier aux effets néfastes dus à l'humidité.



Idéalement, le taux d'humidité relative, tel qu'expliqué ci-après, doit être maintenu dans des valeurs entre 30% et 60%.

1.2. HUMIDITÉ INTÉRIEURE DUE À UN PHÉNOMÈNE ACCIDENTEL

Ce cas est relativement rare et résulte soit d'une défectuosité d'une conduite d'alimentation ou d'évacuation, soit d'une projection fréquente et « violente » d'eau sur des endroits localisés.

Le percement d'une tuyauterie ou d'une canalisation par un corps étranger peut endommager le réseau d'alimentation ou d'évacuation. Avant de procéder à des travaux de clouage ou de percement, nous vous conseillons vivement de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux gaines et aux canalisations. Vous trouverez dans votre dossier As Built, le plan technique ad hoc. En cas de doute, il existe des appareils de repérage appropriés.

Après démontage et nettoyage des dispositifs anti odeur (bonde et siphon), lors du remontage, nous attirons votre attention sur la remise en place correcte des joints d'étanchéité pour éviter toute fuite d'eau accidentelle.

En ce qui concerne l'humidité due aux projections d'eau, et plus précisément sur les parois/murs entourant les douches, les baignoires, les lavabos, les évier et autres, nous vous conseillons de vérifier très régulièrement la bonne tenue des différents joints souples d'étanchéité, qui demandent à être renouvelés régulièrement en fonction de l'intensité d'utilisation.

1.3. HUMIDITÉ PAR CONDENSATION

C'est de loin le cas le plus fréquent et malheureusement aussi le plus mal perçu par la plupart des nouveaux propriétaires. En effet, il faut savoir que, même si le bâtiment a été construit dans des



conditions atmosphériques favorables, on peut raisonnablement estimer que le temps moyen nécessaire au séchage naturel d'une nouvelle construction varie entre 1 et 2 ans.

Le chauffage employé parallèlement avec la ventilation accélère le séchage. Cependant, utilisé seul, et de manière excessive, il aggrave la situation. En effet, le fait de chauffer sans ventiler, n'a pour seul résultat que le déplacement de l'humidité d'une paroi vers une autre. De plus, si le chauffage est excessif, il peut provoquer des effets de retraits très néfastes (fissures importantes des plafonnages, voilement des menuiseries, moisissures, etc.)

Pour réaliser et faciliter le séchage de votre appartement, veillez à tenir compte des règles suivantes :

- ▶ Ne jamais obstruer, même partiellement les bouches de ventilation dont sont pourvus les locaux humides (salle de bain, buanderie, cuisine).
- ▶ Quelles que soient les conditions atmosphériques, utiliser au maximum les possibilités de ventilation mises à votre disposition telles que le système de ventilation mécanique.

Après le « séchage » du bâtiment, nous vous conseillons vivement de suivre les quelques règles suivantes édictées par le C.S.T.C. (Centre Scientifique et Technique de la Construction), afin de maintenir dans votre bâtiment un climat sain, agréable et d'éviter ainsi des désagréments dus à la condensation superficielle.

- ▶ La formation passagère de condensation superficielle dans les cuisines pendant la cuisson des repas et dans les salles de bain/douche pendant un bain ou une douche est inévitable. On veillera toutefois à ce que l'humidité condensée puisse sécher ensuite le plus rapidement possible. A cet effet, il est nécessaire d'intensifier momentanément la ventilation dans ces locaux, soit en augmentant momentanément la vitesse du groupe de ventilation individuel, soit en ouvrant la fenêtre et/ou porte de la salle d'eau.
- ▶ Les sèche-linge électriques doivent être prévus à « condensation ». Une ventilation convenable du local de séchage est assurée par votre système de ventilation individuel.
- ▶ Nous déconseillons de sécher le linge sur un séchoir pliable à l'intérieur.
- ▶ Il est souhaitable de ne pas abaisser la température en dessous de 15°C dans des locaux inoccupés, surtout par temps de pluie et par très grand froid.
- ▶ La formation d'une légère condensation superficielle sur des doubles vitrages (périmètre des vitres) n'a rien d'exceptionnel. Cependant, si cette condensation est abondante, cela signifie que les conditions d'occupation sont inadaptées. La mesure qui s'impose en premier lieu est d'améliorer la ventilation du local et éventuellement d'augmenter légèrement la température ambiante.
- ▶ Si votre appartement en est équipé, maintenir en permanence en fonctionnement votre système de ventilation individuel, et ce, même en cas d'absence (Voir chapitre 3 « Ventilation »)

1.4. INFILTRATION PROVENANT DE L'EXTÉRIEUR

Il faut évidemment distinguer les problèmes d'humidité causés par la condensation (voir point précédent) de ceux résultant d'infiltrations proprement dites. Ces dernières peuvent être le résultat de dégâts occasionnés à la toiture par des phénomènes météorologiques tels que tempête, orage, ... qui sont normalement couverts par la compagnie d'assurance de la copropriété. Si vous êtes dans ce cas, veuillez immédiatement en avertir votre syndic d'immeuble.





1.5. CONSEILS D'ENTRETIEN

- ▶ Ventiler un maximum (Voir chapitre 3 – Ventilation) ;
- ▶ Laisser la porte de la douche ouverte après utilisation ;
- ▶ Renouveler les joints souples sanitaires (pourtour baignoire et/ou douche, joints verticaux des faïences, joints entre lavabo et faïences murales, etc.) dès l'apparition d'un quelconque signe d'usure ou de décollement, au grand maximum tous les 2 ans.

1.6. GARANTIES

- ▶ Condensation - Néant
- ▶ Joints sanitaires - Néant
- ▶ Dégradation interne par manque de ventilation avéré : Néant

CHAPITRE 2: ÉLECTRICITÉ

2.1. INSTALLATION

Votre installation a été conçue suivant les normes en vigueur. Le certificat de réception électrique par un organisme agréé que vous avez reçu dans votre dossier As Built vous garantit cette conformité.

Conservez précieusement ce document, il vous sera nécessaire en cas de revente de votre bien, pour votre contrat d'assurance incendie et pour l'activation du compteur chez un fournisseur d'énergie.



Les différents circuits sont protégés par des coupe-circuits à fusibles automatiques, situés dans le coffret divisionnaire présent dans votre appartement (local technique, buanderie). Deux disjoncteurs différentiels protègent l'ensemble de l'installation contre les risques d'un court-circuit.

- ▶ 300 mA pour l'ensemble de l'installation (différentiel général)
- ▶ 30 mA pour les pièces d'eau

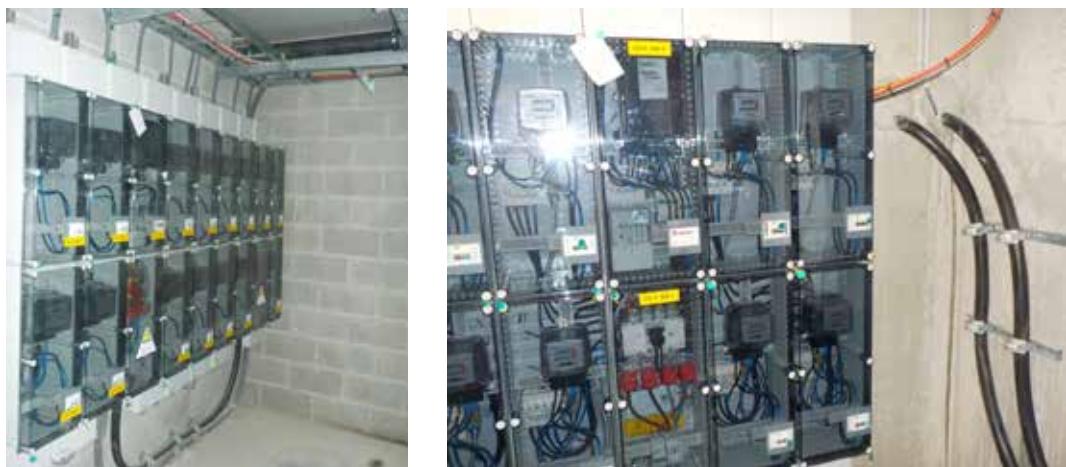


Votre installation ne demande aucun entretien particulier. Voici simplement quelques conseils d'utilisation.

2.2. DISJONCTEURS DIFFÉRENTIELS

Le déclenchement occasionnel des disjoncteurs par temps d'orage est un phénomène normal qui ne demande aucune autre intervention que le réarmement du disjoncteur.

En cas de coupure de courant généralisée dans l'appartement, n'oubliez pas de vérifier l'état du disjoncteur interne au compteur de votre appartement, qui se trouve dans le local électrique commun de l'immeuble.



2.3. FUSIBLES

Lors de l'utilisation quotidienne de l'installation, il est indispensable de surveiller les puissances des appareils que vous connectez sur un circuit pour éviter de le surcharger. En cas de surcharge, le fusible du circuit et/ou le disjoncteur différentiel général de l'appartement se mettra en sécurité. Afin de pouvoir détecter la nature de votre panne, il vous suffit d'abord de débrancher l'ensemble de vos appareils ménagers, remettre sous tension le disjoncteur différentiel et/ou les fusibles au niveau du tableau électrique de votre appartement, et rebrancher un à un vos appareils ménagers, éclairages, etc, afin de pouvoir détecter l'origine du problème.





2.4. LUMINAIRES

Pour le choix et l'installation de vos appareils d'éclairage, certains principes doivent être absolument respectés :

- ▶ En fonction de l'endroit où vous souhaitez installer un appareil (extérieur, salle de bain/douche, cuisine et séjour), celui-ci doit répondre à certaines normes d'étanchéité, tension, etc ;
- ▶ Lors de l'installation d'un luminaire, il est interdit de suspendre l'appareil directement aux fils électriques. Le luminaire doit être suspendu par un crochet ou un dispositif de fixation indépendant des fils d'alimentation ;
- ▶ Veillez à respecter scrupuleusement les impositions propres à la réglementation électrique RGIE (Règlement Général des Installations Electriques). A ce titre, veuillez consulter un électricien.

2.5. INCENDIE ET ALARME

En régions wallonne et bruxelloise il est obligatoire d'installer des détecteurs d'incendie dans tous les logements. Pensez à tester ces éléments de sécurité régulièrement pour vérifier leur bon fonctionnement et vous habituer au signal d'alarme. Si le dispositif ne fonctionne pas, pensez à vérifier que la petite languette de protection de la/des pile(s) a été retirée. Voir manuel d'utilisation.

Attention, certains modèles sont particulièrement sonores. Prévenez les personnes pouvant réagir au signal. Ayez toujours une(des pile(s) de remplacement à domicile.

Nous recommandons vivement d'avoir une couverture anti-feu à proximité de votre cuisine et des éléments à risques tels que friteuses, fondues à huile, etc.

Placez ces dispositifs dans un endroit facilement accessible, même en cas d'incendie. Il est bon de prévenir vos voisins de la présence de vos dispositifs de sécurité et d'alarme ainsi que de leur donner vos consignes en cas de déclenchement en votre absence (numéro de téléphone, GSM, ...).



2.6. CONSEILS DE SÉCURITÉ

- ▶ Ne jamais « bricoler » ou modifier une installation électrique sans l'intervention d'une personne compétente. Veillez à respecter scrupuleusement les impositions propres à la réglementation électrique RGIE (Règlement Général des Installations Electriques) ;
- ▶ Les points électriques et les appareils situés dans les locaux humides (salle de bain, de douche, etc) doivent répondre à des exigences spécifiques ;
- ▶ Ne jamais placer des allonges et blocs multiprises en cascade sur une prise. En cas de nouveaux besoins, demandez à un électricien d'installer une nouvelle ligne électrique depuis votre coffret divisionnaire ;
- ▶ Avant un quelconque travail de perçage, de saignée ou de fixation, il est impératif de consulter les plans de l'installation (schéma unifilaire, plans, etc...) et de procéder à la détection éventuellement nécessaire afin de déterminer l'emplacement exact des passages de câbles. Vous trouverez ces documents dans votre Dossier As Built, transmis lors de la remise des clés ;
- ▶ Nous attirons votre attention sur le fait qu'il est préférable de couper l'alimentation électrique avant d'effectuer tous travaux de mise en peinture.





CHAPITRE 3: VENTILATION

L'air doit être régulièrement renouvelé pour assurer un climat sain dans l'appartement. Pour une question de confort et de santé, les nouveaux immeubles sont équipés d'un système répondant aux normes et directives en vigueur. Ce système est appelé la ventilation mécanique contrôlée (VMC).

Si le dispositif de ventilation n'est pas convenablement entretenu ou mal utilisé (obturation des bouches de ventilation), des désordres risquent d'apparaître, mettant ainsi en cause l'installation et l'équilibrage aéraulique des débits de l'ensemble de l'installation de l'immeuble. L'encrassement, la formation de condensation, les nuisances acoustiques, les débits trop faibles, ou les problèmes de courants d'air peuvent résulter d'un mauvais réglage ou d'un entretien insuffisant.

3.1. GROUPE DE VENTILATION INDIVIDUELLE DOUBLE FLUX



**NE PAS DÉBRANCHER
LE SYSTÈME**

3.1.1. PRINCIPE DE BASE

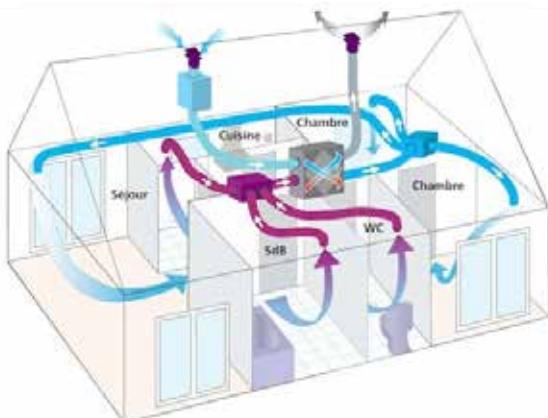
Ce système présente les caractéristiques suivantes:

- Appareil individuel présent dans le local technique ou la buanderie de l'appartement ;
- L'air frais entrant est aspiré à l'extérieur, filtré et réchauffé via un échangeur thermique avant d'être pulsé dans les pièces sèches, telles que le séjour et les chambres à coucher. Pour réchauffer l'air aspiré, l'échangeur thermique récupère les calories dans l'air rejeté à l'extérieur via les bouches d'aspirations présentes dans les pièces humides (salle de bain, salle de douche, buanderie, cuisine, WC).





Schéma explicatif du principe d'une ventilation double flux



Exemples de bouches de pulsion et d'extraction d'air.

Pour la plupart de nos systèmes, une télécommande est fournie avec l'appareil, et permet de choisir trois modes de régulation:

- ▶ Basse (1) pour la nuit et lorsque l'appartement est inoccupé;
- ▶ Moyenne (2) pour une occupation normale;
- ▶ Haute (3) dans le cas de forte occupation ou d'odeurs envahissantes, comme la fumée de cigarette ou lors d'une cuisson particulière.

En cas de changement des piles, il est nécessaire de réinitialiser la télécommande. Vous retrouverez le mode d'emploi dans votre dossier As Built privatif.

3.1.2. CONSEILS D'ENTRETIEN

- ▶ Ne jamais éteindre l'appareil, sauf pour l'entretien, afin d'optimiser le renouvellement d'air et ainsi diminuer les phénomènes de condensation. Voir la notice d'entretien dans votre dossier As Built ;
- ▶ Nettoyer tous les 2 mois ou remplacer tous les 6 mois les filtres de cet appareil individuel ;
- ▶ A l'aide d'une éponge légèrement humide, nettoyer les bouches de ventilation;
- ▶ Pour les hottes de cuisine sans évacuation extérieure: contrôler le filtre tous les 3 mois (Voir recommandations du fabricant, voir chapitre 13 « Cuisine »)





CHAPITRE 4: CHAUFFAGE

L'installation est équipée d'un thermostat d'ambiance digital. Celui-ci gère le fonctionnement du système, en fonction de la température ambiante de la pièce dans laquelle il se situe (séjour). Par défaut, le séjour est la pièce de référence pour la température de l'appartement. Si la température de consigne est atteinte, le thermostat n'est plus en demande. Il est par conséquent inutile d'essayer d'augmenter la température dans un autre local en ouvrant les vannes thermostatiques.

Pour l'utilisation et la programmation, veuillez vous référer au mode d'emploi du thermostat qui se trouve dans votre dossier As Built.

Vous trouverez ci-dessous, quelques conseils pour l'entretien d'une installation de chauffage classique.

Il existe deux systèmes de chauffage :

Type 1 : chaudière individuelle au gaz, située dans le local technique ou la buanderie de l'appartement

Type 2 : chaudière collective, située dans le local commun « Chaufferie » de l'immeuble



Type 1



Type 2

Dans les deux cas, pour tout problème d'utilisation, de mauvais fonctionnement d'un élément ou d'entretien périodique, nous vous conseillons de contacter le syndic d'immeuble ou de faire appel à un professionnel.





4.1. LE THERMOSTAT



En cas de mauvais fonctionnement, veuillez vérifier l'état des piles !



4.2. LES RADIATEURS





Si vous constatez une température non uniforme sur un de vos radiateurs ou si vous entendez de l'eau circuler, veuillez faire appel à votre syndic d'immeuble avant de purger votre radiateur.

Attention : ne dépendez pas les radiateurs pour mise en peinture derrière ceux-ci, car ceci provoque la mise en sécurité de la chaudière pour manque d'eau, et donc l'arrêt de celle-ci dans l'appartement mais également dans l'ensemble de l'immeuble.

Les radiateurs (ainsi que leur vanne thermostatique) ne sont pas censés être recouverts ou intégrés dans du mobilier, les performances du système de chauffage en seraient affectées.

Si vous constatez que la vanne thermostatique reste bloquée, à savoir que votre radiateur ne chauffe pas, veuillez faire appel au syndic de l'immeuble.

4.3. CONSEILS D'ENTRETIEN

Type 1 chaudière individuelle : Sauf contre-indication du fabricant, le contrôle par un technicien agréé se fera tous les 3 ans.

Type 2 chaudière collective : Entretien annuel par un professionnel, commandé et planifié par le syndic.



4.4. CONSEILS SÉCURITÉ

Type 1 : chaudière individuelle au gaz : vigilance en cas d'odeur de gaz !!! Fermez immédiatement le robinet de gaz situé sous la chaudière (matérialisé par une marque jaune) et prévenez sans attendre les pompiers ou le fournisseur de gaz.



Il est strictement interdit d'apporter toute modification à l'installation d'alimentation de gaz, y compris d'y ajouter un appareil complémentaire tel qu'une taque de cuisson ou une cuisinière.





CHAPITRE 5: SANITAIRE

Les meubles, les lavabos, la douche, la baignoire, ou encore la robinetterie de votre appartement doivent faire l'objet d'un entretien adéquat avec des produits de nettoyage parfaitement adaptés. L'utilisation de détergents inadaptés peut entraîner des dégradations irréversibles au niveau de ces équipements.

5.1. LES APPAREILS SANITAIRES

Les appareils sanitaires sont équipés d'un siphon, qui empêche les odeurs du réseau d'égouttage de se propager dans votre appartement. Ceux-ci doivent être régulièrement nettoyés afin d'éviter leur obstruction. Après démontage et nettoyage, lors du remontage du dispositif, nous attirons votre attention sur la remise en place correcte des joints d'étanchéité pour éviter toute fuite d'eau.



Pour toute intervention importante sur l'installation sanitaire, telle que le changement d'un robinet ou d'un mitigeur, il est conseillé de faire appel à un professionnel.

5.2. LA ROBINETTERIE

La formation de calcaire peut altérer le bon fonctionnement de la robinetterie. Il est conseillé de nettoyer fréquemment le filtre du bec mousseur de manière à assurer un débit d'eau normal.

Ne vaporisez jamais le produit détartrant directement sur la robinetterie mais plutôt sur un chiffon.

Rincez abondamment à l'eau claire après le nettoyage.

Evitez les erreurs dans la lutte contre le calcaire et la saleté. Un traitement incorrect peut entraîner des dommages, exclus de la garantie.



5.3. LES WC

Les WC ne peuvent servir à l'évacuation des déchets ménagers, tels que les huiles, les graisses et autres matières qui risqueraient de provoquer l'obstruction des canalisations. Il en est de même pour les lingettes, les langes, les serviettes hygiéniques, etc.



5.4. CONSEILS D'ENTRETIEN

- ▶ Robinetterie : Faites tremper les becs mousseurs dans du vinaigre. Lors du remontage, n'oubliez pas de remettre le joint d'étanchéité en place ;
- ▶ Des odeurs semblent provenir du siphon d'un de vos appareils sanitaires (baignoire, douche, lavabo, lave-main, etc.) ? Il se peut que l'eau présente dans le siphon se soit évaporée si votre appareil n'a pas été utilisé durant plusieurs jours. Faites couler de l'eau dans l'appareil, de manière à atteindre le niveau de garde du siphon.
- ▶ En cas d'écoulement lent, nettoyez le siphon afin d'éliminer tous résidus de savon, cheveux, etc. Pour le nettoyage du système d'évacuation de votre douche, il suffit de soulever la coiffe et de vider le panier de récolte des résidus de savon, cheveux,.. Veillez à remettre correctement le panier et la coiffe après nettoyage.

NB: Ne jamais démonter la bride d'étanchéité en dévissant les vis apparentes du système d'évacuation.»

- ▶ Joints souples sanitaires: renouveler les joints souples maximum tous les 2 ans. La bonne tenue/ vieillissement naturel des jointures en silicone sanitaire incombe à l'utilisateur. Nous recommandons vivement un remplacement de ceux-ci à titre préventif de manière régulière, ceci afin d'éviter les infiltrations et autres désagréments en découlant tels que champignons et moisissures.





5.5. SÉCURITÉ

Il est interdit de rejeter tout produit ou substance dangereuse via vos sterfputs, éviers ou canalisations au risque d'endommager fortement votre réseau d'évacuation et polluer l'environnement. Veuillez déposer ces produits ou substances au centre de tri des déchets de votre commune.

Ne jamais conserver des substances dangereuses dans des récipients qui, par leur forme et leur aspect, peuvent être confondus avec des récipients à vivres.

(Voir chapitre 14 « Sécurité »)



5.6. EXTENSION DE GARANTIE

Robinetterie :

- ▶ 5 ans sur les corps
- ▶ 2 ans sur les joints

Pour de plus amples renseignements, se référer aux garanties du fabricant.

Ne tombent pas sous la garantie :

- ▶ Le dépôt calcaire et les impuretés dans la robinetterie, tuyaux et autres, ainsi que les défauts suite aux installations autres que celles prescrites par le fabricant ;
- ▶ Une usure normale de composants et/ou les conséquences d'une utilisation anormale ;
- ▶ Les dégâts causés par l'emploi de produits de nettoyage abrasifs, agressifs ou inadaptés.

La période de garantie n'est ni renouvelée, ni prolongée par la livraison de pièces de rechange ou par une réparation.





CHAPITRE 6: PORTE D'ENTRÉE DE VOTRE APPARTEMENT

L'entrée principale de votre appartement est équipée soit d'une porte blindée, soit d'une porte classique toutes deux résistantes au feu.

Nous vous rappelons que le revêtement de la porte palière ainsi que les chambranles et ébrasements (côté commun), ne peuvent être transformés (teinte, finition, etc.) car il s'agit d'éléments des parties communes de l'immeuble.



6.1. PORTE BLINDÉE COBECO

Cette porte s'avère particulièrement efficace contre les effractions, et est pourvue d'un barillet de sécurité avec certificat de propriété. Elle est également résistante au feu pendant un minimum de 30 minutes.

Le manuel technique de la porte COBECO se trouve dans votre dossier As Built. Nous vous invitons à le lire attentivement.

Par respect des normes en vigueur en matière d'incendie, il est strictement interdit :

- ▶ De percer la porte ;
- ▶ D'apporter une quelconque modification à la porte ;
- ▶ D'y intégrer une grille ou tout autre dispositif non présent à la livraison.

6.1.1. BESOIN DE CLÉS SUPPLÉMENTAIRES ? C'EST POSSIBLE!

Moyennant finance, il est possible d'obtenir des clés supplémentaires auprès du fournisseur.

Veuillez adresser un mail à l'adresse suivante : cle@cobeco.be et indiquer les données de contact, nécessaires à la commande, ainsi que les documents suivants :

- ▶ Copie de la carte de propriété du cylindre qui se trouve dans votre boîte à clés ;
- ▶ Copie de votre carte d'identité.





Vous pouvez également adresser votre demande accompagnée de ces informations par courrier à l'adresse suivante :

COBECO BVBA
Gustaaf Papestraat, 51
B- 9300 AALST
Tel : +32(0)53/60 76 60
Fax : +32(0)53/60 76 69

6.1.2. SERVICE DÉPANNAGE

En cas de problème avec votre porte blindée, un service dépannage est à votre disposition

24h/24 et 7j/7
Veuillez former le 0474/66.66.00



6.1.3. CONSEILS D'ENTRETIEN

- ▶ Ces portes ne demandent qu'un entretien sommaire. L'entretien se fera avec un chiffon humide et un minimum de détergent doux.
- ▶ Pour plus de détails au niveau des quincailleries et de la serrure, consultez le manuel technique de la porte qui se trouve dans votre dossier As-Built.

6.1.4. EXTENSION DE GARANTIE

- ▶ 10 ans sur la structure métallique
- ▶ 5 ans sur l'installation du fabricant
- ▶ 2 ans sur le système de fermeture (cylindre, barillet)

6.2. PORTE CLASSIQUE RÉSISTANTE AU FEU

En cas d'incendie, une porte coupe-feu procure l'isolation thermique de la pièce qu'elle doit protéger et retarde la propagation des flammes. Elle est résistante au feu pendant un minimum de 30 minutes.

Par respect des normes en vigueur en matière d'incendie, il est strictement interdit :

- ▶ De percer la porte ;
- ▶ D'apporter une quelconque modification à la porte ;
- ▶ D'y intégrer une grille ou tout autre dispositif non présent à la livraison.



Vous serez ainsi préservé de tout problème avec votre assureur en cas de sinistre.

6.2.1. CONSEILS D'ENTRETIEN

- ▶ Ces portes ne demandent qu'un entretien sommaire. L'entretien se fera avec un chiffon humide et un minimum de détergent doux. Veillez simplement à vérifier le joint d'étanchéité périphérique et le bon fonctionnement des quincailleries ;
- ▶ Lubrifiez les points charnières, serrure ou loquet, à l'aide d'une huile fine, en cas de grincement ou de blocage.





CHAPITRE 7: MENUISERIE INTÉRIEURE

Nous entendons par menuiserie intérieure, l'ensemble des éléments en ou à base de bois tels que portes intérieures, escaliers, parquet,...

7.1. TAUX D'HYGROMÉTRIE

L'humidité relative de l'air correspond à la quantité de vapeur d'eau dans l'air par rapport à la capacité maximale que ce dernier peut en contenir. L'humidité relative de l'air s'exprime en pourcentage (%), elle dépend de la température et de la pression.

Plus la température de l'air est élevée, et plus l'air peut contenir de la vapeur d'eau. Il doit donc y avoir plus de vapeur d'eau dans l'air pour que la saturation soit atteinte. Ainsi, pour une même quantité de vapeur d'eau dans l'air, l'humidité relative sera plus grande si la température est basse.

Les systèmes de ventilation type double-flux ont tendance à rendre le climat des locaux desservis plus secs. Il pourrait en résulter ponctuellement des mouvements dans les matériaux sensibles à l'hygrométrie, et notamment dans les parquets en bois dont les joints pourraient accuser un certain jeu en fonction du taux d'humidité relative ambiante. Afin d'assurer le bon comportement desdits matériaux, les conditions ambiantes doivent impérativement se situer entre 40% et 60% d'humidité relative, et dans une plage de température de 15° à 24°C.

7.2. PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures sont constituées de blocs portes avec finition film décor, stratifié ou laqué, qui ne nécessitent pas d'entretien particulier.

Que faire en cas de « recommande » :

- ▶ Vérifiez les références de la porte posée dans votre appartement (Voir dossier As Built) ;
- ▶ Contactez le SAV Thomas Piron Bâtiment qui vous orientera vers un fournisseur ad hoc ;
- ▶ Il n'est pas prévu que Thomas Piron Bâtiment assure ce service, sauf moyennant devis accepté et réglé préalablement par vos soins.



7.2.1. CONSEILS D'ENTRETIEN

- ▶ Ces portes ne demandent qu'un entretien sommaire. Le nettoyage se fera avec un chiffon humide et un minimum de détergent doux. Veillez simplement à vérifier le joint d'étanchéité périphérique et le bon fonctionnement des quincailleries. En règle générale, pour éviter toute dégradation prématuée des portes intérieures, toutes les précautions seront prises lors de l'entretien des sols pour ne pas mouiller les pieds des huisseries des portes.
- ▶ Lubrifiez les points charnières, serrure ou loquet, à l'aide d'une huile fine, en cas de grin-cement ou blocage.

7.3. ESCALIERS EN BOIS (DUPLEX)

En fonction du choix de votre appartement, vérifiez si l'escalier a reçu un traitement définitif avant la pose. Si ce n'est pas le cas, la préparation et le traitement définitif sont à réaliser par vos soins. Une fois ce traitement réalisé, l'entretien ne consiste plus qu'à passer un chiffon légèrement humide sur l'escalier.

7.4. PARQUET



Nous attirons votre attention sur le fait que le bois est un élément naturel susceptible d'être affecté de nuances de teintes, en fonction de son exposition et que des variations dimensionnelles en fonction de la température et du taux d'hygrométrie ambients peuvent apparaître. Par conséquent, le remplacement éventuel d'une ou plusieurs lames de parquet pourrait présenter une légère différence de teinte par rapport au parquet existant.

Les parquets type stratifié sont placés en pose flottante sur une sous-couche acoustique. Les parquets semi-massifs peuvent être placés soit en pose flottante, soit en pose collée. Les parquets en pose flottante sont plus sensibles au mouvement des meubles. Il faut donc éviter de déplacer les meubles en les « tirant » sur le revêtement. En règle générale, les parquets placés dans les séjours et les dégagements sont collés sur chape.





7.4.1. PARQUET STRATIFIÉ

Pour préserver son aspect pendant de longues années, voici quelques conseils simples, pour l'entretien quotidien comme pour le grand nettoyage :

7.4.1.1. LIMITER LES AGRESSIONS

Pour conserver un beau parquet, il faut l'entretenir, comme un tapis ou comme un meuble. Et cela commence par une bonne prévention :

- ▶ Laissez les gravillons et le sable dehors ! Ce sont les graviers et les petits cailloux qui rayent le parquet. Disposez un paillason à l'extérieur et à l'intérieur de votre appartement ;
- ▶ Placez des patins de feutre sous les pieds des meubles (chaises) pour éviter les rayures et un tapis aux endroits particulièrement sollicités (bureau et table par exemple) ;
- ▶ Evitez les semelles noires qui risquent de laisser des traces ;
- ▶ Attention aux talons aiguilles : quelle que soit la dureté du bois, le risque de poinçonnement est réel ;
- ▶ Attention aux déplacements des animaux (principalement les chiens) qui rayent les parquets.

7.4.1.2. CONSEILS D'ENTRETIEN

Un parquet est facile à vivre au jour le jour. Il suffit de passer régulièrement un coup de balai ou un aspirateur.

Toutes les une à deux semaines, il est conseillé de laver le sol avec une serpillière bien essorée. Attention à ne pas mouiller le sol directement. Si cela arrivait, séchez immédiatement avec un linge sec.

Pour un meilleur résultat, imprégnez la serpillière avec un produit liquide de nettoyage courant et adapté au revêtement stratifié. Passez la serpillière d'avant en arrière sur toute la surface.

Rincez la serpillière après utilisation, et séchez le sol au maximum pour éviter qu'un film ne sèche en surface.

7.4.2. PARQUET SEMI-MASSIF

Tout comme le parquet stratifié, veillez à limiter les agressions (voir paragraphe 7.4.1.1.).

7.4.2.1. CONSEILS D'ENTRETIEN

Un parquet est facile à vivre au jour le jour. Il suffit de passer régulièrement un coup de balai ou un aspirateur et de temps en temps une serpillière humide préalablement essorée. Tous les 3 mois, vous pouvez, si nécessaire, utiliser un polish spécial. C'est simple et peu contraignant.



7.4.3. PARQUET VERNIS

Ils ne demandent généralement pas d'entretien particulier en dehors des recommandations précédentes : le vernis usine est un protecteur efficace qui facilite grandement l'entretien.

7.4.4. PARQUET BROSSÉ ET PARQUET BLANC

L'entretien des parquets brossés s'effectue avec une brosse en nylon souple, dans le sens du brossage du bois. Pour les parquets blancs, éviter absolument tout nettoyage à grande eau.

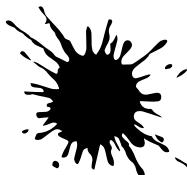
7.4.5. PARQUET HUILÉ

Pour le nettoyage courant, dépoussiérez le parquet avec une gaze humidifiée.

Pour l'entretien, à effectuer une fois par mois ou une fois par semestre selon l'usage :

- ▶ Nettoyez bien la surface du parquet qui doit impérativement être propre et sèche avant toute application d'huile ;
- ▶ Appliquez une faible quantité d'huile à l'aide du vaporisateur ;
- ▶ Egalisez la fine couche d'huile à l'aide d'un chiffon et laissez imprégner 20 à 30 min ;
- ▶ Essuyez parfaitement toute la surface avec un chiffon et laissez reposer une nuit entière en évitant de marcher sur la surface traitée.

UNE TACHE ?



Goudron, caoutchouc, huile, cirage, suie, chocolat et graisses

→ Un chiffon bien essoré avec un peu de détergent pH neutre.

Crayon de couleur, rouge à lèvres, encre de chine

→ Alcool à brûler

Bougie, chewing-gum

→ un sac plastique rempli de glaçons. Frotter doucement.

Fruits, boissons, café, thé, sang, vin

→ un chiffon trempé dans l'eau froide et bien essoré.

Recommandation : effectuez un essai dans une zone non visible afin de vérifier la compatibilité de la méthode employée.

Pour mémoire, lors de la prise de possession de votre appartement, une réserve de parquet vous a été remise. Celle-ci est à conserver précieusement pour toute intervention ultérieure, sachant que la durée de production de ce type de produit est limitée dans le temps par le fabricant. Veillez à stocker cette réserve dans une pièce à température ambiante et ventilée (évitez la cave et la buanderie).





CHAPITRE 8: PLAFONNAGE

8.1. FISSURES

Dans les premières années, de légères fissures peuvent apparaître dans les enduits. Elles sont dues soit à des mouvements de stabilisation de l'immeuble ou à des retraits et/ou dilatations entre matériaux de natures différentes (caissons et faux-plafonds divers, raccord toiture à versant et maçonnerie, jonction plafonds et murs). Ceux-ci nécessitent lors d'une remise en peinture, l'utilisation de joints souples acryliques type «Elastofill». Ces fissures sont normales et sans conséquences structurelles. Il est conseillé d'attendre 3 à 5 ans (idéalement lors du rafraîchissement des peintures) pour procéder à leurs réparations. Ces réparations sont à votre charge.

8.2. PLAFONNAGE

Aucun plafonnage ne peut être considéré comme « prêt à peindre ».

Les murs et plafonds sont enduits d'une couche de plâtre. Même si la finition est lisse et plane, les travaux de plafonnage font l'objet de tolérances qui imposent des travaux de préparation avant d'effectuer les travaux de finition définitifs.

Par ailleurs, suite au tassemement du bâtiment, les premiers mois, des fissures peuvent apparaître dans les enduits au droit des angles de baies, aux jonctions entre murs et plafond, etc. L'aspect inesthétique disparaîtra lors de l'application des dernières finitions (peinture, papier peint, ...).

Si vous ne confiez pas les travaux de finition à un professionnel, nous insistons pour que vous suiviez avec attention les conseils suivants :

- ▶ Le traitement définitif nécessite un plafonnage parfaitement sec ;
- ▶ Le délai de séchage est estimé entre 9 et 12 mois ;
- ▶ Les irrégularités et les petites fissures de retrait seront réparées avec un produit approprié et en réalisant un enduisage partiel ;
- ▶ Un travail de finition de qualité ne pourra débuter qu'après la réalisation sérieuse des travaux préparatifs. **Nous ne pouvons que vous encourager à faire appel à un peintre professionnel pour vous garantir un travail de qualité. Il est utile de contrôler si la pose par l'entreprise de peinture d'une bande de renfort (treillis nylon) dans les zones soumises à déchirure est prévue dans le devis.**

Un endroit particulièrement sensible aux fissures se situe à la jonction entre les plafonds sous la toiture (plaques de plâtre appliquées sur les charpentes) et les murs (maçonneries en béton, silico calcaire ou cloisons de plâtre). Cela s'explique par la nature différente des structures de ces surfaces.

Un primer est indispensable avant de commencer les travaux de peinture.





CHAPITRE 9 : CARRELAGES & FAÏENCES

Pour mémoire, lors de la prise de possession de votre appartement, une réserve de carrelages et faïences vous a été remise. Celle-ci est à conserver précieusement pour toute intervention ultérieure, sachant que la durée de production de ce type de produit est limitée dans le temps par le fabricant.

9.1. LES CARREAUX EN GRÈS CÉRAME



Le carrelage en grès cérame est cuit en pleine masse, il est donc constitué d'une même matière en surface et à l'intérieur. Dans les premiers mois de son usage, un carrelage de type grès cérame donnera toujours l'impression d'être terne et grisâtre. Vous devez traiter votre carrelage en grès cérame avec un produit que vous trouverez chez un fournisseur en carrelage. Tous ces produits sont à rincer à l'eau claire.

Ne jamais employer de produits à base de matière grasse (savon noir, cire, produits à base d'huile de lin, ...) Evitez tous les produits gras qui nourrissent les sols et qui laissent en surface un film gras donnant un aspect terne au carreau. L'aspect sera d'autant plus désagréable que ce film gras retiendra toutes les saletés à la surface du carrelage.

Si le carrelage a été entretenu avec un produit à base de matière grasse, nous vous conseillons d'employer un rénovateur, à plusieurs reprises si nécessaire, afin de décapier et de nettoyer parfaitement le revêtement.

Des joints souples de dilatation sont présents aux entre-portes et, en cas de pièces de grandes dimensions ou à certains endroits spécifiques (chauffage sol, etc.). Ceux-ci sont indispensables pour permettre la dilatation du complexe chape-carrelage sans apparition de fissures. Il est interdit de les supprimer. En cas de dégradation et de remplacement, ils doivent être exclusivement remplacés par des joints de même nature.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'un son creux n'est pas une raison suffisante pour considérer une mauvaise mise en œuvre.





9.2. LES FAÏENCES MURALES



Contrairement au grès cérame qui est une pleine masse, le carrelage émaillé est constitué de 2 composants.

Le corps de la faïence est constitué d'une pâte rouge ou blanche et la face visible, d'un émail cuit à très haute température. Cette technique offre des nuances et des couleurs bien plus variées que le grès cérame. De plus, par définition, ce produit a l'avantage de posséder une porosité quasi nulle.

Le carrelage émaillé sera régulièrement lavé à l'eau claire, et de temps en temps, avec un produit adéquat. Une fois par mois, il est fortement conseillé de nettoyer énergiquement avec un produit anticalcaire adapté et de rincer abondamment.

9.3. LES PIERRES NATURELLES

9.3.1. LES PIERRES BLEUES

Pendant les premières semaines, des efflorescences (taches blanchâtres) peuvent apparaître. L'entretien sera uniquement assuré par un raclage à l'eau claire. Une fois débarrassée des efflorescences, la pierre doit être nourrie. Entretenir fréquemment avec une savonnée d'eau froide (en petite quantité) à base végétale ne contenant ni mordant ni détergent (savon de Marseille).

Dans le cas d'une finition adoucie foncée, le traitement à la cire peut être envisagé. La cire utilisée doit être naturelle et exempte d'acide ou de mordant pouvant altérer la surface de la pierre.

9.3.2. LES TABLETTES DE FENÊTRES

Voir paragraphe 9.3.1 pour l'entretien.



9.4. LES JOINTS SOUPLES

L'étanchéité à l'eau à la jonction de certains matériaux différents est assurée par un joint souple à base de silicone :

- ▶ Entre carrelage sol et plinthe ;
- ▶ Aux angles rentrants des parois faïencées ;
- ▶ Entre tablettes et châssis ;
- ▶ Entre faïences murales et appareils sanitaires.

Ce type de joint demande un contrôle visuel régulier et un remplacement immédiat dans le cas d'un décollement (Voir chapitre 5 Sanitaire – « Conseil d'entretien »).

En conclusion, afin de prolonger la durée de vie d'un revêtement, il est essentiel d'effectuer un entretien correct et régulier. La fréquence d'entretien est fonction de l'utilisation.





CHAPITRE 10: MENUISERIE EXTÉRIEURE

Pour rappel, les fenêtres et portes fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs.

L'entretien des châssis et de leur vitrage sont à charge de l'occupant, pour l'intérieur et l'extérieur, sauf dérogation éventuelle reprise dans l'acte de base.

Nous attirons votre attention sur le fait que le placement de mobilier devant un vitrage, peut engendrer une différence de température entre le haut et le bas de celui-ci, qui pourrait entraîner un phénomène de choc thermique (fissure verticale ou horizontale dans le vitrage). Ce phénomène n'est pas couvert par une quelconque garantie.

Concernant la manipulation d'ouverture et de fermeture de vos châssis, nous vous conseillons de bien décomposer le mouvement et d'attendre la rotation complète de la poignée afin de permettre le bon fonctionnement du mécanisme. (Voir Dossier As Built privatif).

Vous trouverez dans les tableaux récapitulatifs ci-dessous, les conseils de nettoyage et d'entretien relatifs à la menuiserie extérieure.

10.1. LES CHÂSSIS BOIS

Nettoyage		
Composant	Fréquence	Remarques
Profil	Selon l'exposition	Nettoyer à l'eau claire. Ne pas utiliser des produits abrasifs.
Vitrage	Selon l'exposition	Nettoyer à l'eau claire, éventuellement additionnée d'un peu de détergent. Ne pas utiliser des produits abrasifs.
Joints de vitrage	Selon l'exposition	Nettoyer à l'eau claire. Ne pas utiliser des produits abrasifs et des outils coupants.
Quincaillerie	1x/an	Nettoyer la quincaillerie au moyen d'un chiffon légèrement humide. Ne pas utiliser des produits agressifs.



Canaux de drainage / chambre de décompression	Selon l'exposition	Nettoyer à l'aide d'eau claire avec un chiffon légèrement humide. Veiller à la propreté de la chambre de décompression
Contrôle et entretien		
Composant	Fréquence	Remarques
Profil	1x/5an selon exposition et environnement 2x/an	Suivi par le syndic et la copropriété. Nettoyage des feuillures de drainage et des évacuations.
Joint de mastic souple de resserrage du vitrage	1x/an	Pas d'entretien particulier mais nécessite contrôle visuel nécessaire de l'état des joints et de leur adhérence au support.
Quincaillerie	1x/an	Lubrifier le cylindre avec du spray ad hoc. Pour les articulations et les points de verrouillage, utiliser une huile non agressive ou graisse sans acide. Le réglage de cette quincaillerie doit être réalisé par un spécialiste.
Volets roulants/stores	1x/an	Contrôle des organes de fermeture et des fixations.





10.2. LES CHÂSSIS PVC & ALU

Nettoyage		
Composant	Fréquence	Remarques
Profil	Selon l'exposition	Nettoyer à l'eau claire Ne pas utiliser des produits abrasifs.
Vitrage	Selon l'exposition	Nettoyer à l'eau claire, éventuellement additionnée d'un peu de détergent. Ne pas utiliser des produits abrasifs.
Joint de vitrage	Selon l'exposition	Nettoyer à l'eau claire. Ne pas utiliser des produits abrasifs et des outils coupants.
Quincaillerie	1x/an	Nettoyer la quincaillerie au moyen d'un chiffon légèrement humide. Ne pas utiliser des produits agressifs.
Canaux de drainage / chambre de décompression	Selon l'exposition	Nettoyer à l'aide d'eau claire avec un chiffon légèrement humide. Veiller à la propreté de la chambre de décompression.
Seuil en aluminium	Selon l'exposition	Utiliser de l'eau additionnée d'un détergent doux, rincer à l'eau puis terminer avec un chiffon doux.



Contrôle et entretien		
Composant	Fréquence	Remarques
Profil	2x/an	Nettoyage des feuillures de drainage et des évacuations.
Joint mastic souple entre maçonnerie et menuiserie	1x/an	Nettoyer à l'eau claire, éventuellement additionnée d'un léger détergent. Contrôler l'état général et la tenue des raccords soudés (angles), remplacer les parties endommagées. Ne pas les peindre.
Joint de mastic souple de resserrage du vitrage	1x/an	Pas d'entretien particulier mais contrôle visuel nécessaire de l'état des joints et de leur adhérence au support.
Quincaillerie	1x/an	Lubrifier le cylindre avec du spray ad hoc. Pour les articulations et les points de verrouillage, utiliser une huile non agressive ou graisse sans acide. Le réglage de cette quincaillerie doit être réalisé par un professionnel.
Volets roulants/stores	1x/an	Contrôle des organes de fermeture et des fixations.





10.3. SÉCURITÉ

Idéalement, il est bon d'effectuer l'entretien des fenêtres en restant au niveau du sol. Privilégiez le travail en toute sécurité. Attention au risque de chute, qui est important.

- ▶ Travaillez de préférence avec les pieds au sol ou à l'intérieur. Si vous vous mettez en hauteur (tabouret, escabeau, etc), la hauteur du garde-corps est proportionnellement diminuée par rapport à vous et vous pourriez basculer dans le vide ;
- ▶ Ne grimpez jamais sur le garde-corps ou la balustrade ;
- ▶ Ne pas appuyer l'escabeau contre le vitrage. Celui-ci n'est pas conçu pour y résister. Vous risquez de griffer vos vitrages ou de casser la vitre et de passer au travers.

10.4. EXTENSION DE GARANTIE

- ▶ Quincaillerie : 2 ans
- ▶ Vitrage : 10 ans en cas de défaut de fabrication (buée, pose de l'intercalaire, etc).
- ▶ Couleur blanc PVC : 15 ans
- ▶ Autres couleurs PVC : 10 ans
- ▶ Couleurs Alu : 10 ans





CHAPITRE 11: GARAGE ET CAVE PRIVATIFS

11.1. GARAGE

Dans le cas où votre garage est muni d'une porte basculante, voici quelques éléments d'entretien et de contrôle à effectuer au minimum 1 fois par an :

- ▶ Vérifiez que tous les joints et fixations sont bien serrés ;
- ▶ Lubrifiez tous les pivots avec une huile pénétrante ;
- ▶ Nettoyez (ne pas graisser) les ressorts et les rails de guidage. En cas d'usure, les faire remplacer par un professionnel ;
- ▶ Dans le cadre de la pose ultérieure d'une motorisation de la porte, nous vous rappelons que la pose et le câblage de celui-ci doivent être obligatoirement réalisés par un professionnel (électricien) et en accord avec la copropriété.

NB : Ne pas graisser le cylindre de fermeture.

11.1.1. EXTENSION DE GARANTIE

- ▶ 5 ans sur les ressorts, câbles, rails de guidage, charnières et poulies de renvoi pour une utilisation maximum de 5 trajets de portes par jour.

11.2. CAVE

Ce local peut présenter un taux d'humidité relative ne permettant pas le stockage de marchandises périssables ou sensibles à une exposition prolongée à l'humidité.

Evitez l'entreposage de tapis, de cartons, de cuir etc...





CHAPITRE 12: TERRASSES, BALCONS & JARDINS À JOUSSANCE PRIVATIVE



Sous réserve de dispositions contraires dans votre acte de base, la terrasse, le balcon ou le jardin sont des éléments faisant partie des communs de la résidence, dont vous avez la jouissance privative et exclusive, et dont l'entretien vous incombe. Ils doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Pour les conditions d'utilisation, veuillez vous en référer à votre acte de base.

12.1. BALCON

- ▶ Trop plein : effectuez un contrôle visuel constant de ce trop-plein. Tout écoulement d'eau provenant du trop-plein doit être signalé au syndic ;
- ▶ Assurez-vous que, lorsqu'il pleut, l'évacuation se fait correctement ;
- ▶ Entretien du sterfput et de la crépine : veillez à systématiquement procéder à un contrôle visuel au niveau de la trappe. Vérifiez l'état de l'avaloir ;
- ▶ Apparition de mousse : en fonction de l'environnement, il se peut que de la mousse apparaisse. Prévoyez un nettoyage à la brosse dure et à l'eau ;
- ▶ Entretien : ne nettoyez jamais votre balcon à haute pression ;
- ▶ Garde-corps : prévoir un nettoyage à l'eau claire et ne pas utiliser de produits abrasifs.

12.2. TERRASSE

- ▶ Revêtement de la terrasse: qu'il soit en bois, dalles sur plots, métal ou encore béton architeconique, ne nettoyez jamais votre terrasse à haute pression ;
- ▶ Aspect extérieur: en cas de vieillissement, patine du revêtement, veuillez contacter votre syndic avant de procéder au ponçage et au vernissage si vous le souhaitez. Il vous renseignera sur les produits ad hoc à utiliser ;
- ▶ Apparition de mousse : en fonction de l'environnement, il se peut que de la mousse apparaisse. Prévoyez un nettoyage à la brosse douce et à l'eau ;



- ▶ Assurez-vous que, lorsqu'il pleut, l'évacuation se fait correctement. La présence d'eau stagnante sur l'étanchéité de la terrasse ne constitue pas une malfaçon et est tout à fait tolérable ;
- ▶ Entretien du sterfput et de la crépine : veillez à systématiquement procéder à un contrôle visuel au niveau de la trappe. Vérifiez l'état de l'avaloir ;
- ▶ Garde-corps : prévoir un nettoyage à l'eau claire et ne pas utiliser de produits abrasifs ;
- ▶ Couvre-mur en pierre: effectuer un contrôle visuel des joints souples entre pierres et signaler à la copropriété tout défaut qui pourrait engendrer des infiltrations.

12.3 JARDIN

- ▶ Suivant accord pris dans le cadre la copropriété, l'entretien du jardin est à charge, soit de la copropriété, soit de l'occupant ;
- ▶ L'entretien comprend notamment, en fonction des conditions saisonnières, la tonte des pelouses une fois tous les 15 jours, la taille des haies et l'arrosage.





CHAPITRE 13: CUISINE ÉQUIPÉE



Vous avez peut-être fait le choix d'une cuisine équipée chez un des partenaires cuisinistes de Thomas Piron Bâtiment, soit CUISICENTER, soit EGGO. Nous attirons votre attention, sur le fait qu'en cas de problème, il vous appartient de contacter les services après-vente respectifs de ces deux partenaires.

Thomas Piron Bâtiment ne pourra intervenir pour compte de ses partenaires.

Vous trouverez ci-dessous, les recommandations d'usage et d'entretien préconisés par ceux-ci, ainsi que les coordonnées en cas de questions éventuelles.



+32 (0)84/77 90 60
admin@cuisicenter.be
Pour toute demande en SAV
veuillez utiliser le site
www.cuisicenter.be/s-a-v/



+32 (0)800 981 43
Le bureau Eggo-Project
Pour toute demande en SAV
veuillez utiliser le site
www.eggo.be/fr/cuisines/services

13.1. CONSEILS D'UTILISATION ET D'ENTRETIEN DE VOTRE CUISINE ET DE VOS PLACARDS

- ▶ Entretenez régulièrement avec un chiffon imbibé d'eau savonneuse, puis essuyez avec un chiffon sec (pour les revêtements stratifiés et mélaminés) ;
- ▶ N'utilisez jamais des poudres ou éponges à récurer ;
- ▶ Essuyez rapidement en cas d'éclaboussements ;
- ▶ Veillez à assurer une ventilation permanente de la pièce.



13.2. CONSEILS D'UTILISATION ET D'ENTRETIEN DE VOTRE PLAN DE TRAVAIL

13.2.1. EN STRATIFIÉ

- ▶ Le matériel est peu résistant à la chaleur, il est donc impératif d'utiliser un sous-plat ;
- ▶ Attention aux rayures ; nous recommandons l'utilisation d'une planche à découper ;
- ▶ Entretenez régulièrement à l'eau savonneuse.

13.2.2. EN BOIS MASSIF

- ▶ Le matériel est peu résistant à la chaleur, il est donc impératif d'utiliser un sous-plat ;
- ▶ En cas de griffes, de coups, le bois a le grand avantage de se « retravailler » ;
- ▶ Une fois traité, un entretien régulier est de rigueur.

13.2.3. EN QUARTZ

- ▶ Le matériel est relativement résistant à la chaleur. Toutefois, nous recommandons fortement d'utiliser un sous-plat ;
- ▶ Le matériel est relativement résistant aux rayures. Toutefois, nous recommandons l'utilisation d'une planche à découper ;
- ▶ Entretien très simple à l'eau savonneuse.

13.2.4. EN GRANIT

- ▶ Le matériel est nettement plus résistant à la chaleur. Toutefois, il est préconisé de ne pas déposer un plat chaud sur le bord du plan mais bien au centre de celui-ci. L'utilisation de sous-plat est néanmoins conseillée ;
- ▶ Bonne résistance aux rayures. Toutefois, les granits foncés y sont plus sensibles. De manière générale, tout ce qui est brillant et poli est sensible ;
- ▶ Nettoyage régulier à l'eau savonneuse et rinçage à l'eau claire ;
- ▶ Entretien annuel avec un produit spécifique pour éviter l'assèchement de la pierre.

13.2.5. EN CÉRAMIQUE

- ▶ Le matériel est nettement plus résistant à la chaleur. Toutefois, il est préconisé de ne pas déposer un plat chaud sur le bord du plan mais bien au centre de celui-ci. L'utilisation de sous-plat est néanmoins conseillée ;
- ▶ Bonne résistance aux rayures. Toutefois, les teintes foncées y sont plus sensibles ;
- ▶ Nettoyage régulier à l'eau savonneuse et rinçage à l'eau claire ;

Pour tout autre revêtement, veuillez consulter votre cuisiniste.

13.3. APPAREILS ÉLECTROMÉNAGERS

Pour la bonne utilisation de vos appareils électroménagers, nous vous conseillons de lire attentivement les notices utilisateurs qui vous ont été remises lors de la réception provisoire. Dans le cas de questions plus spécifiques ou en cas de problème/panne, vous pouvez prendre directement contact avec le fabricant. Pour faciliter les échanges, il est indispensable d'avoir le numéro de série de votre appareil. Vous





trouverez la liste non exhaustive des fabricants et leurs coordonnées de contact ci-dessous :

SAV électroménagers		
Marque commerciale	SAV	Tél
AEG	Electrolux Home Products	+32 (0)2/363.04.44
BOSCH	BSH Home Appliances SA	+32 (0)2/475.71.00
ELECTROLUX	Electrolux Home Products	+32 (0)2/363.04.44
LIEBERR	Cinem	+32 (0)2/456.00.29
MIELE	Miele SA	+32 (0)2/451.16.16
NEFF	BSH Home Appliances SA	+32 (0)2/475.71.00
NOVY	Novy	+32 (0)56/36.51.02
SIEMENS	BSH Home Appliances SA	+32 (0)2/475.71.00
SMEG		+32 (0)3/860.96.96
ZANUSSI	Electrolux Home Products	+32 (0)2/363.04.44

Une plaquette d'identification est systématiquement apposée sur votre électroménager. De manière générale, cette plaquette d'identification est placée à des endroits stratégiques et relativement accessibles, tels que :

- ▶ **Frigo** : Derrière le bac à légumes, ou sur une des parois ;
- ▶ **Plaque de cuisson** : En dessous de la taque (enlever le tiroir pour voir le dessous de la taque) ;
- ▶ **Hotte** : A l'intérieur de la hotte derrière le filtre métallique ou le capot de maintien du filtre synthétique ;
- ▶ **Lave-vaisselle**, four & micro-onde : Sur la tranche de la porte.





CHAPITRE 14: CONSEILS DE SÉCURITÉ



Vous trouverez ci-dessous quelques recommandations importantes à respecter pour assurer votre sécurité si vous décidez de réaliser vous-même certains travaux.

Ces recommandations ne sont pas exhaustives, et ne peuvent évidemment pas tenir compte de l'environnement spécifique dans lequel vous allez travailler, ni des circonstances particulières.

Elles n'engagent en rien la responsabilité de Thomas & Piron Bâtiment.

Si vous avez la moindre appréhension à réaliser un travail vous-même, nous vous recommandons vivement de faire appel à un professionnel qui sera équipé et formé pour réaliser ceux-ci en toute sécurité.

Les conseils de sécurité qui suivent vous diront comment vous comporter.

IL VOUS APPARTIENT DE LES APPLIQUER ET DE LES ADAPTER A VOS TRAVAUX.

LES ACCIDENTS NE SONT PAS L'EFFET DU HASARD : OBSERVEZ, REFLECHISSEZ AVANT D'AGIR.

CHACUN DOIT SE COMPORTER DE TELLE FAÇON QU'IL NE S'EXPOSE,

NI N'EXPOSE LES AUTRES, AU DANGER.

14.1. CONSEILS GÉNÉRAUX

Une mauvaise organisation, le manque de place, de même qu'un mauvais éclairage ou une aération insuffisante augmentent le risque d'accident. Voilà pourquoi il est nécessaire de :

- ▶ Veiller à disposer de surfaces libres suffisantes pour travailler ;
- ▶ Veiller à un bon éclairage ;
- ▶ Veiller à ce que votre zone de travail soit exempte de tout danger (trébuchement, incendie, chute) ;
- ▶ Éliminer immédiatement vos déchets selon un mode approprié ;
- ▶ Nettoyer la zone de travail et veiller à sa sécurité ;
- ▶ Consulter le DIU (Dossier d'intervention ultérieure) qui vous a été remis ;
- ▶ Garder à disposition les numéros d'appels importants.





14.2. EQUIPEMENTS DE PROTECTION INDIVIDUELLE ET VÊTEMENTS DE TRAVAIL

Le port des équipements individuels de protection est une mesure efficace de prévention. Ils permettront d'éviter de nombreux accidents à la tête, aux mains, aux pieds, aux yeux...



14.3. UTILISATION D'UN ESCABEAU

Au besoin, n'utilisez que des escabeaux en bon état et adaptés à vos travaux. Tout travail en hauteur nécessite la plus grande prudence. Evitez l'utilisation d'un matériel non adapté (chaise, table, ...).

Nous vous recommandons particulièrement de :

- ▶ Contrôler leur bon état avant l'utilisation ;
- ▶ Utiliser un escabeau avec une surface stable, solide et antidérapante, lequel sera adapté pour accéder en toute sécurité à votre zone de travail ;
- ▶ Stabiliser votre escabeau afin d'éviter son basculement et veiller au bon écartement du pied de celui-ci par rapport à la surface d'appui, qui se doit d'être plane et stable.

14.4. UTILISATION DE PRODUITS DANGEREUX

Les substances dangereuses peuvent être à l'état solide, liquide, gazeux et poudreux. Elles peuvent pénétrer dans le corps par inhalation, par ingestion ou par contact avec la peau. Lisez les fiches de données sécurité liées aux produits.

Lorsqu'on travaille avec des substances dangereuses, il est souvent nécessaire d'utiliser des équipements de protection individuelle. Ainsi, lorsqu'on travaille avec des substances corrosives ou des substances qui, en cas de réaction, émettent des vapeurs toxiques, il faut employer :

- ▶ Un écran facial qui recouvre entièrement le visage ;
- ▶ Des gants de protection ;
- ▶ Une protection des voies respiratoires ;
- ▶ Si nécessaire, un tablier ainsi que des bottes en caoutchouc.



14.5. SYMBOLES COURANTS DE DANGER



Explosif

Inflammable

Comburant



Toxique

Toxique, irritant,
sensibilisant, narcotique

Sensibilisant, mutagène,
cancérogène, reprotoxique



Dangereux pour
l'environnement

Gaz sous pression

Corrosif





Rue du Fort d'Andoy 5 • 5100 Wierde • +32(0)81/32 24 24

www.thomas-piron.eu