



## SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU DISTRICT PARISIEN

Société sous contrôle de L'OFFICE CENTRAL INTERPROFESSIONNEL de LOGEMENT (O C I L)

S A R L AU CAPITAL DE 2.275.000 F - R C PARIS 65 B 1777

57-59, BOULEVARD MALESHERBES - 75381 PARIS CEDEX - 08 - TÉL. 387 39-09 - 292 01-14

SERVICE APRES-VENTES

ELANCOURT I

S.I. du District Parisien

### NOTICE DE RECOMMANDATIONS

Dans le cadre de l'action judiciaire en cours, Monsieur le Président du Tribunal de VERSAILLES et Monsieur l'Expert qu'il a désigné ont visité de nombreuses maisons de votre programme. Ils nous ont fait remarquer que certaines informations éviteraient aux propriétaires d'aggraver l'effet de désordres de construction et dans certains cas d'en créer d'une autre nature. Aussi, ils nous ont demandé de rédiger la présente notice avec le concours de l'Architecte.

#### 1 - JARDINS

Il convient de maintenir et si besoin d'accentuer le profil du terrain pour que l'eau de ruissellement s'écoule en s'éloignant de la maison. La pente doit aller vers le fil d'eau qui a été créé à l'origine dans l'alignement des buses qui traversent les merlons. Le libre écoulement d'un jardin à l'autre doit être maintenu, il est d'ailleurs imposé par l'Article 640 du Code Civil et confirmé dans le Cahier des Charges de l'Association Syndicale.

A l'occasion des travaux d'entretien, la terre à la base des murs doit être maintenue ou remise à un niveau légèrement inférieur à celui de la dalle du rez-de-chaussée. Il est conseillé de remplacer la terre au pied des murs sur quelques centimètres de large et de profondeur par du gravier.

Dans le cas de construction d'une surface extérieure dallée ou cimentée celle-ci doit impérativement être à un niveau inférieur à celui de la dalle du rez-de-chaussée et avoir une pente pour éloigner les eaux de la maison.

#### 2 - TOITURE TERRASSE

La terrasse qui couvre la maison doit faire l'objet d'un examen annuel. Il convient de la débarrasser des feuilles mortes et de toute mousse ou végétation, de dégager les crapaudines (par où l'eau s'écoule dans les tuyaux de chute) et si besoin, de répartir le gravillon pour recouvrir parfaitement et partout l'étanchéité (pour cela ne pas utiliser le rateau, mais une planchette clouée au bout d'un manche).

A cette occasion s'assurer que le conduit de fumée et toutes les ventilations sont libres de toute tentative de nidification des oiseaux. Un grillage peut être nécessaire pour les dissuader de s'installer.

### 3 - CONDENSATIONS

La ventilation qui passe au pourtour du skydome des "cylindres" est nécessaire mais elle est parfois excessive selon l'exposition de la maison et les effets tourbillonnaires du vent. On peut la réduire en plaçant aux points de fixation des entretoises plus petites ou plus simplement en obturant une partie de la circonférence du côté du vent dominant (jamais la totalité). Une condensation à l'intérieur de cette coupole signifierait que la ventilation n'est plus suffisante.

D'une manière générale et mis à part le rôle joué par les infiltrations qui ont amorcé et aggravé dans de nombreuses maisons les condensations, celles-ci sont toujours le signe d'une ventilation insuffisante par rapport aux émissions de vapeur d'eau. Il faut savoir qu'un adulte rejette dans l'atmosphère 50 g d'eau par heure, ajoutez à cela la cuisine, la lessive, le lavage du sol, et vous comprendrez la nécessité d'évacuer cette humidité par une ventilation constante. Les départs de cette ventilation sont dans la cuisine (combiné avec l'évacuation des gaz brûlés de la chaudière) par le lanterneau ou un conduit dans la salle de bains, et par le skydome des "cylindres". En raison du rôle important joué par ce dispositif dans la ventilation, il est bon de nettoyer annuellement le passage de l'air entre tôle et plastique tout le long de la base des lanterneaux des "Pistons".

Il faut aussi que l'air puisse circuler sous les portes (attention si vous avez posé de la moquette), que le calfeutrement des portes extérieures et fenêtres ne soit pas total : ne mettez pas de mousse en feuillure. Bien entendu les grilles de ventilation ne doivent jamais être obstruées (dans le cas de la cuisine, c'est en plus un impératif de sécurité puisqu'il s'y trouve une chaudière à gaz). Pour ces mêmes raisons, il faut laisser libre la circulation de l'air près des ouïes latérales de la chaudière : pas de paroi de meuble à droite ou à gauche à moins de 15 cm et si on pose un habillage en façade, il faut que dessus et dessous, restent libres. En plus de la ventilation permanente un "grand balayage" de l'air des pièces par quelques minutes d'ouverture des fenêtres, est indispensable une fois par jour, ainsi qu'après des émissions de vapeur d'eau (cuissons, lessives). Il faut mettre à sécher le linge dans le cellier qui a une ventilation propre si le temps ne permet pas de le sécher dehors.

### 4 - MENUISERIES EXTERIEURES

Les bois ont été traités par un produit dit d'imprégnation-finition, celui-ci à l'avantage, en laissant au bois un aspect naturel, d'une part de le protéger en profondeur contre humidité, insectes et champignons ; d'autre part de s'entretenir beaucoup plus facilement que le vernis. En contre partie, il faut renouveler plus souvent les applications (tous les deux ans). Celles-ci sont simples : brossage pour dépoussiérer et une couche de produit au pinceau (Bondex ou Xyladécor) incolore ou teintée selon l'effet recherché. Il faut vérifier au moins une fois par an que tous les trous de buée (en bas des châssis vitrés) sont parfaitement dégagés de part en part.

Mastic et bois sont des matériaux qui évoluent dans le temps et parfois se séparent, chaque année les portions de masticage décollées ou fendillées doivent être refaites.

Les fermetures dotées de crémones à rouleaux doivent toujours être refermées à fond pour éviter le gauchissement.

Les jalousies accordéon doivent être traitées chaque fin d'hiver par une pulvérisation sur les articulations et galets avec un produit à base de silicones, type SILJET qui a un effet lubrifiant. Ceci améliore les glissements et réduit les bruits.

Les paumelles, serrures et crémones des ouvertures (surtout celles qui donnent sur l'extérieur) doivent être graissées. Un graissage complet et soigné (après démontage) tient de nombreuses années et évite incidents et réparations coûteuses.

#### 5 - FIXATIONS DANS LES MURS ET CLOISONS

Il y a trois sortes de parois : à l'intérieur des cloisons en carreaux de plâtre, vers l'extérieur des murs en béton doublés de polyplac, vers les voisins des murs en béton non enduit (et dans certains "pistons" en agglomérés pleins enduits). Béton et carreaux de plâtre sont à percer et cheviller selon les méthodes classiques. Par contre, le polyplac (qui sonne creux : plâtre et polystyrène) ne peut supporter que des charges légères et seulement avec des chevilles et vis soigneusement calibrées, pour des charges lourdes, il faut aller jusqu'au béton avec les précautions qu'exige le doublage.

En outre, les canalisations électriques sont noyées dans les parois et il est prudent de rechercher leur emplacement avec un détecteur électronique, aucun plan ne pouvant le donner avec précision.

Cette précaution vaut aussi pour les dalles de plancher où passent en plus les canalisations de chauffage.

Dans les maisons "Piston" la cloison mobile ne peut isoler les deux pièces, que pour autant que les placards soient remplis et la chambre à air gonflée.

#### 6 - PLOMBERIE - SANITAIRE

Une attention spéciale doit être apportée aux joints en mastic blanc au pourtour des appareils sanitaires. Dans le cas des baignoires de "cylindre", ce joint est à faire en même temps que la pose d'un revêtement étanche des murs. Ce mastic "spécial sanitaire" en tube se trouve aisément dans le commerce, très adhésif, il ne peut être lissé avec aucun outil mais seulement avec une pomme de terre taillée au profil du joint à faire. Un robinet qui goutte réclame le remplacement du clapet (appelé à tort joint), la durée de vie de ce clapet est très variable. Serrer fort le robinet, ne fait qu'abrégé considérablement la vie de sa tête. Le sol des salles de bains des cylindres n'est pas étanche, et des débordements trop abondants peuvent trouver un cheminement dans la dalle et réapparaître en dessous. Partout d'ailleurs, le lavage "à grande eau" est déconseillé.

Les résurgences de colle entre les dalles doivent être grattées d'une main légère, l'usage d'un solvant risque plutôt d'aggraver le phénomène.

Dans certains celliers, il peut être tentant de raccorder l'évacuation d'une machine à laver sur la chute des eaux pluviales. Ceci est formellement interdit par les règlements d'hygiène, les eaux pluviales retournent en effet directement à la nature (dans les bassins que vous pouvez voir) et les apparitions de mousse font l'objet d'enquêtes de la Direction de l'Équipement.

Nous vous rappelons que votre chaudière doit obligatoirement faire l'objet d'un contrat d'entretien sur la base d'une triple exigence : Gaz de France, l'Association Syndicale et votre Compagnie d'Assurances. Le ramonage annuel s'impose (gare aux oiseaux). De même, le circuit de chauffage peut exiger des mesures d'entretien (purge d'air et si elle est sans effet, vidange et rinçage), l'équilibrage entre rez-de-chaussée et étage peut être à parfaire (l'Association Syndicale dispose d'indications détaillées). Mieux vaut vous charger tout de suite de ces opérations simples que d'attendre l'issue de l'expertise, qui ne retiendra pas nécessairement la responsabilité de l'installateur.

Enfin, les W.C. sont faits pour un seul usage, leurs canalisations ne tolèrent, ni serviettes hygiéniques, ni déchets ménagers et les conséquences d'un mauvais usage sont parmi les plus déplaisantes et les plus coûteuses qui soient.

Votre Association Syndicale détient les plans et descriptifs des constructions, en outre, les membres de son bureau ont réuni bien des informations de toute nature et nous ne saurions trop vous recommander de l'interroger si vous envisagez des aménagements et transformations.

Pour tout ce qui concerne l'aspect extérieur de votre maison et de son jardin, son autorisation est d'ailleurs nécessaire.