

Règles de gestion des équipements de chauffage et d'Eau chaude sanitaire (ECS)

Ces règles s'appliquent dans le cadre de notre contrat avec IDEX, notre exploitant

Règles de modification des installations privées

L'article 16 du règlement intérieur de copropriété (Deuxième partie) stipule que :

« Tout travail de quelque nature qu'il soit, même à l'intérieur des parties privées, ne peut être effectué sur l'installation de chauffage, y compris les radiateurs ou convecteurs, que par le syndicat. »

La qualité des équipements installés dans les parties privées et leur mode d'installation, ont un impact significatif sur la qualité du chauffage de vos appartements et éventuellement de ceux de vos voisins. Aussi, l'entretien et le changement des équipements techniques sont assurés par un exploitant sélectionné par l'AFUL. Toute intervention d'ordre privatif doit se faire dans le respect des conditions contractuelles signées avec cet exploitant et des contraintes techniques imposées par notre réseau. L'AFUL souhaite laisser ce type d'intervention et le choix des prestataires à ses copropriétaires, sous réserve de respecter les règles ci-dessous :

- Toute intervention sur les installations de chauffage et d'ECS d'un appartement de la résidence doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès des syndic du volume concerné et de l'AFUL, en fournissant un descriptif détaillé des travaux à réaliser. Les travaux ne pourront commencer qu'après réception des deux accords.
- Ce type d'intervention peut nécessiter un arrêt de la fourniture du chauffage ou de l'ECS sur la colonne concernée, une vidange et une remise en eau. Ces interventions touchant à des équipements communs à plusieurs appartements, sont réservées au SEUL exploitant de ces installations (vannes de vidange, d'isolement et de réglage en parties communes). Toute intervention, doit donc faire l'objet d'une planification et d'un accord préalable de celui-ci ainsi que d'une information de tous les résidents concernés sur les conséquences engendrées par l'intervention.
- Ces interventions doivent être réalisées si possible en dehors des périodes de chauffe.
- Il est recommandé de faire réaliser les travaux par un professionnel qualifié et de garder les factures. Dans un premier temps, consultez notre exploitant pour lui demander un devis. Même en cas de refus de sa proposition, nous vous demandons de bien vouloir lui soumettre pour validation la solution technique que vous aurez retenue et de planifier avec lui la date de l'intervention sur les parties communes.

Du point de vue technique, nous vous rappelons que :

- Respect de la puissance de chauffe installée :
 - o Le(s) nouveau(x) radiateur(s) thermique(s) installé(s) doi(ven)t avoir une puissance similaire à celle des équipements remplacés.
 - o Les radiateurs de type convecteurs (possédant un dispositif de circulation d'air) sont interdits car incompatibles avec notre réseau.

- Respect des matériaux :
 - o Les nouveaux radiateurs doivent être en fonte, comme les radiateurs d'origine, voire en acier,
 - o Les tuyaux doivent être en acier noir. Les tuyaux en cuivre et les flexibles sont incompatibles avec l'acier noir et le traitement chimique de l'eau de chauffage,
 - o Les robinets thermostatiques sont fortement déconseillés car incompatibles avec le mode de fonctionnement de notre réseau commun,
 - o L'installation de radiateurs verticaux (de type ACOVA) est fortement déconseillée aux derniers étages des immeubles. Tout dysfonctionnement lié à ce type d'équipement ne pourra être imputé à l'exploitant.

Suite à ces travaux, l'AFUL et son directeur se réservent le droit de faire effectuer un constat par un énergéticien et, en cas de non-conformité, de faire réaliser les travaux correctifs aux frais du copropriétaire concerné.

En cas d'installation privative non déclarée ou constatée non conforme, notre exploitant ne saurait être amené à garantir les conditions de température contractuelles dans votre appartement. La responsabilité de l'exploitant ne pourrait être engagée. Tous les travaux d'adaptation de vos installations pour obtenir le niveau de température contractuel seraient donc à votre charge.

Nous vous rappelons que les interventions sur les vannes et de manière générale sur toutes les installations communes de chauffage et d'ECS sont de la seule responsabilité de notre prestataire IDEX. Tout dégât ou dysfonctionnement pour cause de manipulation par un tiers serait de la responsabilité de ce tiers et pourrait faire l'objet de poursuites de la part de l'AFUL.