



Guide pour l'entretien de votre installation de chauffage collective

Obligatoire – Informations Conseils – à éviter

En vertu des dispositions de l'arrêté du 15 septembre 2009, le syndicat des copropriétaires a pour obligation de faire procéder à l'entretien de la chaudière collective si la copropriété en est équipée.

[Code de l'environnement : articles R224-41-4 à R224-41-9](#) *Caractéristiques de l'entretien*

[Arrêté du 15 septembre 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières](#)

Le contrat d'entretien de type P2 passé avec un chauffagiste

doit obligatoirement comprendre :

- les différents éléments liés à la maintenance des installations
- Vérification du fonctionnement des appareils de mesure et de contrôle
- Rendement de votre équipement
- Bon dimensionnement du générateur de chaleur par rapport à vos besoins de chauffage. *Cette évaluation n'est pas exigée si le système de chauffage et vos besoins de chauffage n'ont pas changé depuis le dernier entretien.*
- Émissions de polluants atmosphériques de votre équipement (taux de monoxyde de carbone-CO)
- ramonage du conduit de fumée,
- tenue du livret d'entretien
- Le contrôle du circuit hydraulique doit être réalisé et comporte a minima les opérations suivantes

contrôle de l'embouement

- ✓ *purge des bulles d'air du circuit lorsque le purgeur est fonctionnel et accessible*
- ✓ *contrôle de la pression*
- ✓ *vérification du fonctionnement du circulateur*
- ✓ *contrôle de la pression de gonflage des vases d'expansion avec regonflage si nécessaire*
- ✓ *L'équilibrage du circuit de chauffage*

L'équilibrage permet à l'eau chaude de circuler de façon homogène dans le circuit de chauffage pour un confort continu. La vanne de pied de colonne et les tés de réglage des radiateurs sont des organes d'équilibrage de l'installation de chauffage.

Il convient de mettre en place au sein de la copropriété une procédure, à respecter par les copropriétaires, lors de remplacement de radiateurs dans les logements ou de pose de robinets thermostatiques.

Exemple de Procédure : Chaque copropriétaire devra contacter le syndic pour demander la procédure à suivre pour les interventions sur son installation privative.

Procédure à mettre à l'ordre du jour d'une assemblée générale pour validation.

Si à l'occasion de la mesure du taux de monoxyde de carbone (CO) dans l'air ambiant, il est constaté une teneur en CO comprise entre 10 ppm (partie par million) et 50 ppm, la situation est estimée anormale.

Le chauffagiste doit vous informer que des investigations complémentaires concernant le tirage du conduit de fumée et la ventilation du logement sont nécessaires.

Ces investigations peuvent être réalisées au cours de la visite ou faire l'objet de prestations complémentaires.

Si une teneur en CO est supérieure ou égale à 50 ppm, la situation met en évidence un danger grave et immédiat.

Le chauffagiste doit alors vous indiquer que votre équipement doit être mis à l'arrêt jusqu'à la remise en service dans les conditions normales de fonctionnement.

À la fin de la visite d'entretien, le chauffagiste doit vous fournir les conseils nécessaires sur le bon usage de votre chaudière, sur les améliorations possibles de l'installation de chauffage et sur l'intérêt éventuel de son remplacement.

Le chauffagiste doit vous remettre une attestation d'entretien dans un délai de 15 jours suivant sa visite. Ce document doit être conservé.

✓ *Il s'agit d'un contrat par lequel la société d'exploitation s'engage à mettre en œuvre un certain nombre de moyens destinés à assurer le bon fonctionnement des équipements de chauffe.*

➤ *Quelle que soit la rédaction de ce contrat, il se caractérise par :*

- **des interventions exactement décrites et convenues**
- **une obligation de moyens en personnel, en matériel, en technologie, nécessaires à l'accomplissement des travaux ainsi définis**
- **la possibilité pour le client de faire appel à ces moyens pour des interventions hors contrat**

➤ **Exigez des délais de dépannage suffisamment courts**

< 4h ou > 6h à éviter - 4h à 6h

Il est souhaitable que l'exploitant s'engage à assurer les dépannages 7 jours sur 7 ou au moins les jours ouvrables, ce qui inclut les samedis.

Les dates des interventions courantes d'entretien doivent être fixées avec le client et selon un calendrier annuel.

Vérifiez que les dates ne gênent pas le service, qu'ils n'interrompent pas une période de chauffe, par exemple.

✓ **Pour la fourniture d'eau chaude, les arrêts pour maintenance doivent être limités à 1 ou 2 jours au maximum, et être annoncés au moins 48 heures à l'avance aux occupants de l'immeuble.**

✓ **Tenez compte des besoins réels de chauffage **plus que des dates****

Dans la mesure du possible, il est préférable de fixer le démarrage et l'arrêt du chauffage en fonction de la température extérieure. C'est-à-dire des besoins réels

✓ **Quel que soit le système adopté, il est préférable que l'utilisation du chauffage ait fait l'objet d'une concertation préalable entre copropriétaires, lors d'une assemblée générale.**

➤ **Température des locaux et de l'eau chaude**

Dans les locaux à usage d'habitation, d'enseignement, de bureaux ou recevant du public et dans tous autres locaux, à l'exception de ceux indiqués aux articles [R.241-28](#) et [R.241-29](#), les limites supérieures de température de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article [R.241-27](#), fixées en moyenne à 19° C :

- pour l'ensemble des pièces d'un logement ;

- pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment.

Néanmoins, une température moyenne de 20°C peut être convenue avec le chauffagiste, avec une chute de température , permise dans les logements, de 3°C entre 22h et 6h et 5°C pour l'eau chaude

➤ **Mise en route du chauffage**

Pour la mise en route du chauffage, délai 1 à 2 jours après la demande

Pour l'eau chaude, veillez à ce que le retard toléré soit fixé en heures (6 heures, par exemple),

plutôt qu'en journées.

➤ **Pénalités**

En cas de non-conformité des prestations, elles peuvent, par exemple, être fixées à 1/100 du prix annuel du contrat par jour de retard.

➤ **La durée du contrat doit être raisonnable**

Pour un contrat P2, un maximum de 3 ans semble raisonnable, **renouvelable par période de 2 ans.**

Dans le cas d'une tacite reconduction, l'exploitant doit rappeler par écrit à la copropriété au plus tôt 3 mois et au plus tard 1 mois avant le début du préavis, qu'elle peut dénoncer le contrat (art. L. 136-1 du code de la consommation).

En l'absence de cette information, la copropriété aura ensuite la possibilité de le dénoncer à tout moment.