



GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

Bruxelles, le

27.11.2018

RESIDENCE KONKEL

Montagne au chaudron 7-9-11 à 1150 BRUXELLES

Numéro d'entreprise 0.850.953.086

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES
TENUE EN DATE DU MARDI 20 NOVEMBRE 2018 À 19H00
AU COLLEGE DON BOSCO, CHAUSSEE DE STOCKEL 270 à 1150 BRUXELLES

1. Ouverture de la séance par le président du conseil de copropriété

La séance est ouverte à 19h15 sous la présidence de Monsieur MARTO assisté par le syndic GTI.

2. Validité de l'assemblée

Sur base de la liste des présences signée par les copropriétaires, il est constaté que sur 68 copropriétaires, 44 sont présents ou représentés totalisant ensemble 6438 quotités/10000 millièmes.

Sont présents ou représentés:

VANDER CRUYSSSEN - GUILLAUME - BROEKAERT - GIUSTI (2) - MARTO - DE GEYTER
- JADOT - DOOMS - GOFFART - NICAISE - DELROT (2) - THIEFFRY - HEDDEBAUT -
LAMBAY - COEN - PERRAD - MASETTI - MUNOZ - CHOLET - ANAGNOSTOPOULOU -
TIELEMANS - BROEKAERT DEROOST - NAPIER - t'SERSTEVENS (2) - MELKEBEKE -
VANDEVOORDE - AERTS - ALBERECHT - CARETTE - NGUYEN - DAMSIN -
CROMPHAUT - VAN HOUTVIN - QUINET - DUFOURNY - SCHULER - RAJINIA (GAR) -
NOEL (GAR) - WANLIN - ANDREEV - BOTTEQUIN

Le quorum requis étant atteint, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les points de l'ordre du jour.

3. Désignation du bureau de l'assemblée

3.1. Désignation du président de la séance

Madame BROEKAERT est élue en tant que présidente de la séance.

3.2. Désignation du secrétaire

Le secrétariat est assuré par le syndic GTI selon la loi entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010. L'assemblée en prend acte.

3.3. Désignation des scrutateurs

Madame THIEFFRY et Monsieur TIELEMANS sont élus en tant que scrutateurs de cette réunion à l'unanimité des voix.

4. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2018

Tableau comparatif 2016/2017 - 2017/2018 a été envoyé avec la convocation.

A) À l'unanimité moins une voix (appart 54-153 Q), l'assemblée approuve les comptes clôturés au 30.06.2018.

Détail 9457,36 € - frais copropriété

6418,64 € éclairage de secours

837,40 € réparation ascenseur

755,04 € entretien jardin

1067,40 € entretien bâtiment

85,50 € frais de gestion

207,40 € salle

85,98 € frais bancaires

B) Messieurs HEDDEBAUT et DAMSIN demandent des précisions (tableau comparatif 2017-2018).

- Frais ascenseurs +55,17 % (mise en conformité et appel de secours cabines)
- Entretien chauffage -90,14 % (factures réceptionnées, seront sur exercice 2018-2019)
- Entretien immeuble: remplacement batteries éclairage secours

C) Monsieur HEDDEBAUT signale la consommation 0 ou très basse pour certains occupants en eau chaude. Une vérification de l'état des compteurs éventuellement bloqués sera effectuée par le syndic en présence de l'occupant.

5. Budget

5.1. Budget ordinaire 2018/2019

L'assemblée accepte à l'unanimité moins une voix (appart 54-153 Q) le maintien du budget ordinaire.

5.2. Fonds de réserve (3.718,40 € par trimestre)

L'assemblée accepte à l'unanimité le maintien du Fonds de réserve.

5.3. Impayés - rappels - intérêts de retard

À ce jour, aucun retard de paiement. L'assemblée en prend acte.

6. Rapport de l'exercice écoulé

Travaux exécutés au cours de l'exercice écoulé

A) Placement des boilers d'eau chaude

B) Réparation des trous dans les dalles en silex au sol des terrasses. Réparations non exécutées: COEN terrasse avant
JADOT-NGUYEN terrasses arrière

C) Nettoyage des bandeaux: le résultat n'est pas celui espéré. Le syndic impute le manque de meilleur résultat à l'âge des bandeaux. Le but était d'enlever la mousse. L'assemblée en prend acte.

7. Election du conseil de copropriété

Sont candidats: Monsieur MARTO en tant que président. Madame GIUSTI et Monsieur ARATA en tant qu'assesseurs.

Résultat des votes (Monsieur MARTO)

Pour	5100 Q
Contre	1020 Q (appart 2-15-16-20-37-54-59)
Abstention	318 Q (appart 57-64)

Résultat des votes (Madame GIUSTI)

Pour	6438 Q
Contre	0 Q
Abstention	0 Q

Résultat des votes (Monsieur ARATA)

Pour	5332 Q
Contre	1106 Q (appart 4-19-20-23-34-59-64)
Abstention	0 Q

8. Election du vérificateur des comptes

Madame THIEFFRY est élue en tant que vérificatrice des comptes à l'unanimité des voix.

9. Renouvellement du mandat de G.T.I.

Le mandat du syndic G.T.I. est reconduit à l'unanimité moins une voix (appart 54-153 Q).

10. Travaux à prévoir en 2018/2019

10.1. Remplacement portes entrées 7-9-11

Le coût élevé des travaux nécessite une période de réflexion et d'analyse des différentes propositions (voir devis joints à la convocation).

Choix

- 1) Garder les 2 vantaux latéraux fixes et remplacer les 2 vantaux centraux par 1 vantail fixe et un vantail plus large (1.20 m) ouvrant
- 2) Ou remplacer les 4 vantaux par 3 fixes et 1 porte (plus onéreux)

Les devis à analyser devront être plus explicites et appel sera fait à d'autres firmes également. Le syndic propose une assemblée générale extraordinaire pour les points 10.1 et 10.4. Celle-ci sera prévue avant avril 2019, l'assemblée approuve.

Résultat des votes

Pour	3611 Q
Contre	2283 Q
(appart 3-7-17-19-20-22-40-45-48-54-57-59-64-66-67-69)	
Abstention	544 Q (appart 2-15-16-37)

10.2. Renouvellement toiture supérieure

Intervention de Madame MASETTI, dégâts des eaux dans son appartement 7D5D. Madame MASETTI demande au syndic de faire appel au service « DRY SOLUTION » au nom des AG, assureur de l'immeuble, afin d'obtenir un rapport bien détaillé sur les dégâts des eaux constatés dans son appartement.

Résultat des votes

Pour	2325 Q
(appart 1-3-4-11-12-29-31-35-36-41-49-50-52-53-63-64)	
Contre	2723 Q
Abstention	1390 Q (appart 2-7-15-16-17-22-37-40-42-66)

10.3. Financement

Appel de Fonds de réserve - travaux toiture - remis à l'assemblée générale extraordinaire 2019.

Résultat des votes

Pour	2153 Q (appart 1-3-4-11-12-29-31-35-36-41-49-50-52-53-63)
Contre	3117 Q
Abstention	1168 Q (appart 7-17-22-40-42-51-64-66)

10.4. Nouvelles boîtes aux lettres

À l'assemblée générale extraordinaire 2019. Présentation de 3 devis de firmes différentes qui devront permettre un choix.

Plusieurs possibilités: modèle, serrures, sécurité, prix. Demande de schémas adaptés à notre immeuble.

Des propositions de rafraîchissement et d'amélioration du standing des halls d'entrée seront aussi à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire 2019. L'assemblée prend acte.

Résultat des votes

Pour	3311 Q
Contre	1963 Q (appart 3-19-20-22-23-34-45-48-54-57-59-64-67-69)
Abstention	1164 Q (appart 2-7-15-16-17-37-40-66)

11. Point demandé par Monsieur TIELEMANS

Monsieur TIELEMANS fait remarquer que ses points demandés pour l'ordre du jour n'ont pas été retranscrits correctement ou sont simplement absents.

A) L'arrivée de véhicules à recharge électrique, vélos, voitures, vont entraîner une consommation d'électricité supplémentaire. Il propose et demande qu'une ligne électrique privative soit reliée des garages-box au compteur de leur propriétaire respectif. Ceci aux frais desdits propriétaires. Sont concernés: les garages-box 36, 37, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 54, 55.

Il en va de même pour les emplacements où une ligne de recherche électrique s'avère nécessaire. Il n'y aurait plus de consommation privée sur le compte des copropriétaires. Les travaux se feront conjointement, après accord du devis proposé.

Une personne, nouveau propriétaire, est concernée dans un très bref délai. Le syndic donnera les informations nécessaires.

B) Le point concernant les droits, les devoirs et planning de la concierge ne figure pas à l'ordre du jour. Pourquoi? Monsieur TIELEMANS rappelle que nous, tous les propriétaires, sommes l'employeur et l'hébergeur de la concierge. Voir coût annuel, nous sommes en droit d'attendre une régularité et une assiduité dans les travaux de nettoyage et d'entretien de notre immeuble. Les tâches demandées dans le planning (assemblée générale 2018) sont conséquentes et peu respectées. Dès lors, Monsieur TIELEMANS demande au syndic d'établir un planning journalier et hebdomadaire pointé quotidiennement par la concierge et soumis au syndic chaque semaine. Justificatif des tâches non exécutées.

L'assemblée ne fait aucune objection à cette demande, espérant par-là obtenir une amélioration de la propreté. Le listing des tâches sera envoyé aux propriétaires ainsi qu'aux autres occupants de l'immeuble.

Résultat des votes

Pour	5430 Q
Contre	836 Q (appart 20-45-48-59-67-69)
Abstention	172 Q (appart 64)

12. Nouvelle législation au 1er janvier 2019

En annexe, les nouveaux points à mettre aux statuts de la copropriété (offre pour information).

13. Points demandés par Madame BROEKAERT le 05.11.2018

13.1. Rappel des sorties de secours aux étages supérieurs : 7G, 9G et 9DR, 11DR, point déjà abordé précédemment

Madame BROEKAERT rappelle l'absence de sorties de secours au niveau supérieur des cages d'escaliers et des conséquences en cas d'incendie.

Monsieur TIELEMANS, précurseur de la demande, et Madame BROEKAERT insistent auprès du syndic pour qu'il propose des solutions. Conjointement Monsieur TIELEMANS et Madame BROEKAERT essayeront de l'aider dans ces recherches.

13.2. Contrôle des travaux. Proposition d'une personne de contact et supervision par catégories de travaux

Refus catégorique du président Monsieur MARTO à la proposition d'une ou deux personnes de contact disponibles pour le contrôle de travaux, ceci afin de libérer la concierge de cette charge pour laquelle elle n'a pas les compétences et qui l'occupe beaucoup au détriment du nettoyage.

Toutefois lors des travaux, les attributions sont les suivantes:

- La concierge: accueil des corps de métier et accompagnement sur le lieu de travail et informations
- Monsieur MARTO: contrôle et gère
- Le syndic: réception des travaux avant paiement. Il est demandé que le syndic soit présent lors des visites des figures chargées de l'élaboration des devis

L'assemblée prend acte.

13.3. Appel de secours dans les ascenseurs. Explications et fonctionnement des différents systèmes d'alarme dans les cabines

Ascenseur 7D, pas d'appel de secours dans la cabine depuis plusieurs mois. Rappel par le syndic à ECOLIFT, le système d'appel doit être identique dans chaque ascenseur. Aucune explication n'est fournie quant au fonctionnement dudit appel: WIFI, carte SIM prépayée?

13.4. Rappel par affichage « Pas de dépôt d'objets encombrants dans tout le garage »

Le soussigné affichera les rappels aux divers endroits.

13.5. Vérification des programmations horaires jour/nuit

- L'électricité dans les couloirs des caves sera vérifiée par l'électricien de l'immeuble
- Le chauffagiste programmera la période de chauffage de 5h à 23h. Un sérieux réglage de la sonde extérieure (sur le toit) doit être fait. Il n'y a que 21° dans les appartements, thermostat sur 5 donc maximum. Ce point aborde les demandes de Madame JADOT au point 14

13.6. Entretien du jardin.

Suite à un contrôle et une intervention de Madame BROEKAERT et Monsieur MARTO, il y a eu une nette amélioration (à surveiller). En ce qui concerne le bruit des appareils, le soussigné prendra contact avec le responsable. Voir point 15.2.

13.7. Travail de la concierge. Entretien général de l'immeuble

Déjà discuté au point 11.B.

13.8. Résultats après nettoyage des bandeaux des façades

Déjà discuté au point 6.C.

14. Chauffage : demande de réajustement du thermostat (point demandé par Madame JADOT le 05.11.2018)

Déjà discuté au point 13.5.

Résultat des votes

Pour	5521 Q
Contre	0 Q
Abstention	917 Q (appart 7-17-25-40-57-66)

15. Points demandés par Madame ZARRELLA

1. Calorimètres en Wi-Fi pour ceux qui le souhaitent

Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale car les calorimètres électroniques doivent être mis pour tout le monde.

2. Changer de jardinier car les parterres ne ressemblent à rien et le travail de la Serre Outil est nul. Très cher pour ce qu'ils font

Déjà discuté au point 13.6 mais l'assemblée approuve la plainte. Il s'agit de jardiniers qui n'ont aucune formation horticole. Le syndic argumente que ce sont de jeunes handicapés et que nous faisons preuve d'humanité.

3. Au niveau sécurité, la porte du garage qui mène au n° 9 est trop souvent grande ouverte. Ne pourrait-on penser à un système qui permette de garder la porte ouverte 5 minutes et qui se ferme ensuite automatiquement?

Devis sera demandé pour le placement d'un système magnétique.

4. Dans le même ordre d'idée: les portes des locaux poubelles restent ouvertes, d'où consommation d'électricité inutile

- Proposition de placer une minuterie d'éclairage liée au mouvement ou au temps comme dans le local vélos 11 gauche
- Demande de raboter le dessous de la porte (souvent coincée)
- Demande de pose d'un système de fermeture automatique après 60 ou 90 secondes.

Prix seront demandés.

5. Affichage des informations dans les ascenseurs en 3 langues (français-néerlandais-anglais). Retirer les plaques d'informations inutiles et afficher les périodes d'absence ou de congé de la concierge

Le soussigné prend acte.

6. Recyclage: poubelles à déchets organiques

Refusé lors de la dernière assemblée générale.

7. Balcons en front de rue: paraboles, étendage du linge. À quand le respect des règles?

Le soussigné examinera les balcons en question et mettra en demeure les copropriétaires de respecter le règlement.

8. Rappel du savoir vivre en copropriété

- *Veiller à l'étanchéité des sacs poubelles. Traces de coulées dans ascenseurs et couloirs.*
- *Respect du tri de recyclage, consulter l'affichage + mise à part des boîtes carton dans la poubelle jaune*
- *Les encombrants doivent être amenés au parc à containers situé Val des Seigneurs 146 (voir horaire dans le WOLUWE MAG)*

Rappel sera transmis aux occupants de l'immeuble.

Demandes, hors ordre du jour, au syndic

1) Une partie de l'assemblée demande de communiquer le relevé:

- Des dates des congés de la concierge
- Des dates des congés de maladie
- Des absences de la concierge et les raisons de celles-ci

L'assemblée acquiesce.

2) L'assemblée demande au syndic et au président Monsieur MARTO de ne pas diffuser auprès de la concierge des informations non utiles à son activité de concierge. Le syndic et Monsieur MARTO prennent acte.

N'ayant plus de points à discuter, la séance est levée à 21h50.

Présidente de la séance
A. BROEKAERT

Le syndic
P. HERMAN





LOI COPROPRIÉTÉ

Le nouveau texte de loi qui régit toutes les copropriétés du pays sera d'application le 1^{er} janvier 2019. Cette réforme est le fruit des conclusions présentées en mars 2017 par le groupe de travail sur la réglementation de la copropriété. En participant activement à ces travaux, l'IPI espérait aboutir à une nouvelle réglementation qui faciliterait les tâches des syndicats et la vie en copropriété.

Est-ce le cas? Yves Van Ermen, ancien président de l'IPI qui représentait l'Institut avec Bruno Kerckhof dans ce groupe de travail, nous fait part de son avis.

Yves, ce texte va-t-il faciliter la vie des copropriétés?

On a corrigé des points de la loi de 2010 où subsistaient un certain nombre de problèmes structurels. Les mesures qui viennent d'être prises sont une bonne chose pour éviter d'avoir des copropriétés en difficulté.

Quelles sont ces nouvelles mesures?

A la demande de l'IPI, on a diminué les majorités à atteindre pour réaliser les travaux en copropriété. On est passé de 3/4 à 2/3 des voix présentes ou représentées en assemblée générale. Cela permettra de faire accepter plus facilement les travaux et donc de maintenir le bâti en état. Parce qu'avant, 25% des voix pouvaient bloquer tous travaux en copropriété, cela arrivait rapidement.

Par ailleurs, le groupe de travail a estimé que tout ce qui était avant au 3/4 des voix devait passer aux 2/3. Donc il y a eu plein de petits changements collatéraux liés à cela.

La deuxième nouveauté est qu'on a créé un nouvel intervenant: l'administrateur provisoire. Il s'agira probablement d'un avocat qui pourra être nommé par un juge (accompagné d'un syndic nommé par un juge également) dans le cas où la copropriété se trouve dans une très grande difficulté financière ou si le bâti est dans un très mauvais état et que l'assemblée générale ne fait rien. Donc un copropriétaire pourra demander l'intervention de cet administrateur provisoire pour prendre la place de l'assemblée générale afin de prendre toutes les décisions à sa place.

Ces 2 points existent pour éviter que l'on laisse les copropriétés se dégrader et, ainsi, pour pouvoir les sauver.

Au niveau du contrat des syndicats, cette loi précise que l'horaire demandé pour la mission normale ainsi que les honoraires complémentaires devront obligatoirement y être mentionnés. La plupart des syndicats le faisaient mais ce n'était pas une obligation légale. Et le syndic ne peut facturer que ce qui est dans son contrat. Si ce n'est pas prévu dans son contrat, il doit demander l'accord de l'AG pour la facturation de ce montant. C'est aussi du bon sens.

Enfin, l'association des copropriétaires deviendra un créancier privilégié lorsqu'un copropriétaire omettra de s'acquitter des frais et des charges.

C'était une demande de tous les intervenants au groupe de travail. Au départ, on nous avait dit que cela ne serait pas possible mais un amendement déposé fin mai a été adopté. Désormais, les copropriétaires n'auront plus à payer pour les coûts et les dépenses de l'un d'eux qui n'aura pas pu les honorer. L'Association des copropriétaires bénéficiera de ce privilège pour les charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Un pas en avant important!

Et puis, une ancienne proposition de l'IPI a, cette fois, été acceptée...

Oui, il s'agit d'une proposition que l'IPI avait faite en 2010. Elle n'avait pas été suivie à l'époque et maintenant, elle est heureusement acceptée. Les copropriétaires vont s'en apercevoir très vite en assemblée générale: désormais, ils vont voter selon leur quotité de répartition de charges. C'est celui qui utilise qui paie. Cela paraît tout à fait normal mais jusqu'à présent, ce n'était pas le cas en copropriété.

Bien sûr, cette modification va demander aux syndicats d'être très attentifs en assemblée.



Yves Van Ermen

générale au moment des votes pour que ceux-ci soient valables. En fait, cette nouvelle mesure est celle ayant le plus d'implications pour l'exercice de la profession de syndic.

Toutes ces mesures ont-elles été faciles à faire passer?

Le projet de loi est très consensuel. Ce qui laisse à penser que l'analyse des professionnels et des représentants des copropriétaires sur les copropriétés en Belgique est assez similaire. C'est une bonne chose.

Et puis, dès le départ des réunions du groupe de travail institué par le Ministre de la Justice, les professeurs de l'ULg et de la KU Leuven, qui présidaient les travaux, nous avaient annoncé que l'on allait vers des modifications à minima et que le nouveau texte devait rester consensuel. Pour du minima on a déjà fait beaucoup. Même les amendements qui ont été déposés dans la commission de la Justice en avril étaient techniques plutôt que des modifications de fond, à l'exception de l'amendement concernant l'association des copropriétaires en tant que créancier privilégié.

Des regrets, des demandes non acceptées?

L'IPI avait proposé de supprimer le règlement général de copropriété des statuts. On savait que c'était ambitieux. Notre proposition était basée sur le fait que chaque fois que le législateur faisait des modifications, il fallait mettre le règlement général de copropriété en concordance avec la loi et donc faire des actes authentiques.

On a été suivi en partie: il y a 3 points qui étaient dans le règlement général de copropriété qui passent dans le règlement d'ordre intérieur:

1. Le mode de convocation aux assemblées générales ;
2. Le mode de nomination du syndic avec l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de son mandat ;
3. La période annuelle des 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire.

Le fait d'avoir ces trois points-là dans le règlement d'ordre intérieur, permet au syndic de mettre ce règlement lui-même à jour. Il ne doit même pas passer par l'assemblée générale puisque la loi est impérative. Donc, dans le futur, dès que le législateur fera une modification sur ces points-là, le syndic corrigera directement le règlement d'ordre intérieur sans passer par l'AG. On évitera des lourdeurs administratives et des coûts.

Globalement, cette nouvelle loi est donc positive pour les syndics?

En tous les cas, ils n'ont vraiment pas à s'inquiéter. La mesure de descendre à 2/3 la majorité à atteindre pour les travaux constitue par exemple une réelle demande du secteur.

Mais bien sûr, il y a toujours moyen d'aller plus loin. C'est le cas avec les syndics nommés par le juge. Désormais, ils ne peuvent être révoqués que par le juge qui les a désignés. En effet, avant, il pouvait arriver que le syndic qui avait reçu mission de remettre de l'ordre, convoquait l'assemblée générale et qu'à la première assemblée générale, on mettait à l'ordre du jour: "révocation du syndic nommé par le juge". Il n'avait pas de recours et ne pouvait donc pas mener sa mission à bien. L'IPI a été entendu, la nouvelle loi ne le permet plus.

Cependant, ce syndic nommé par le juge n'a pas encore le statut d'expert judiciaire, c'est-à-dire d'auxiliaire de justice. Ça, c'est peut-être un combat que nous avons encore à mener. Mais il faudra modifier le code judiciaire et non le code civil comme on vient de le faire.

Il y a peut-être encore du travail à faire...

Le rythme des modifications législatives concernant la copropriété va en s'accroissant.

La première loi sur la copropriété date de 1924, la deuxième remonte à 1994, la suivante à 2010. Elle a subi des modifications en 2012 et vient d'en subir d'autres cette année.

Le législateur est en phase avec la réalité: de plus en plus de gens vivent en copropriété (plus d'un quart des familles) et cela ne va pas s'arrêter.



Ventilation et chauffage des locaux

Nous arrivons bientôt dans la période de l'année où certains occupants de logements se plaignent de taches noires: en général, ces plaintes sont formulées fin octobre /début novembre, période pendant laquelle il pleut plus, la température extérieure baissant.

Avant tout, il faut savoir: une tache noire, c'est l'eau (ou la vapeur d'eau) qui est à l'intérieur des locaux et qui voudrait sortir: par opposition, la tache blanchâtre ou jaunâtre est due à une infiltration ou une rupture de canalisation, et s'agrandit au fur et à mesure de l'infiltration.

La tache noire est le phénomène appelé condensation: la vapeur d'eau en suspension dans l'air va condenser sur un endroit froid: vitrages, même doubles, linteaux en béton non isolés, mur extérieur non isolé, surtout avec un meuble y adossé.

Dans certains immeubles, il existe une ventilation forcée (souvent extraction) dans les salles d'eau (cuisines, wc, salle de bains: les bouches de ventilation doivent toujours rester ouvertes et propres.

Dans les immeubles dépourvus de ventilation forcée, il est très conseillé d'opérer soi-même une ventilation régulière de tous les locaux, et particulièrement les cuisines, salles de bains et chambres où la production de vapeur d'eau est la plus importante.

Il faut savoir que l'activité d'une personne génère, en 24 heures, plus ou moins 7,5 litres de vapeur d'eau: respiration, plantes, cuisson d'aliments, douches et bains. Cette vapeur doit impérativement être évacuée, sinon, cela équivaut à vivre dans un thermos.

La ventilation la plus efficace est réalisée par un courant d'air transversal de l'habitation, fenêtres et portes bloquées ouvertes, pendant 5 à 10 minutes, cela suffit: à ne pas faire par temps pluvieux.

Cette action permettra de renouveler l'air des locaux, même par temps froid, sans refroidir les murs. En effet, une fenêtre entr'ouverte durant la journée, par temps froid, aura pour mauvaise conséquence de refroidir les murs et les meubles, qui, alors, rayonneront froid et provoqueront de l'inconfort, obligeant à gaspiller du chauffage.

Quant au chauffage, sa régulation s'opère soit à l'aide d'un thermostat central (assez rare dans les bâtiments anciens), soit à l'aide de vannes de radiateurs simples ou thermostatiques.

Ces vannes peuvent se bloquer, durant l'été, si elles sont fermées totalement et ne sont pas manipulées de temps en temps. La gestion centrale du chauffage ne générera pas de consommation, souvent le chauffage est arrêté.

Les radiateurs sont également, en principe, pourvus d'un purgeur.

Si le radiateur chauffe partiellement, c'est qu'il contient de l'air: il doit donc être purgé et ce, à l'aide d'une clé adéquate disponible dans le commerce (brico).

Si le radiateur est uniforme en température, il n'y a pas lieu de le purger et certainement pas d'enlever de l'eau en pensant augmenter la température: souvent il suffit d'ouvrir la vanne complètement.

L'action de purger de l'air et, à fortiori de l'eau, a pour conséquence de faire baisser la pression dans l'installation, ce qui privera de chauffage l'étage supérieur, si de l'eau n'est pas rajoutée dans l'installation en chaufferie.

Enfin, en cas d'absence, diminuer le chauffage, mais ne le couper pas: cela vous coûtera plus cher de le relancer. En cas d'absence prolongée, ne coupez jamais le chauffage: en cas de fort gel, l'assurance dégâts d'eau ne couvrira pas le sinistre (absence de prévoyance).

Tout comme le reste de l'entretien d'une habitation, la gestion de la ventilation et du chauffage représente un point primordial, afin d'éviter les désagréments: inconfort, taches noires, maladies éventuelles. ■

