

## DANS CE NUMÉRO

AG de copropriété : état des lieux	1
Chauffage : les vannes thermostatiques	1
Assurance incendie-dégâts des eaux en copropriété : que faire en cas de sinistre ?	3

## AG DE COPROPRIÉTÉ : ÉTAT DES LIEUX

Chers copropriétaires,

Le Coronavirus aura fortement chamboulé l'organisation des Assemblées Générales de copropriété. Si la situation sanitaire s'améliore de jour en jour, il n'en demeure pas moins que le virus ne disparaîtra pas totalement du jour au lendemain. La prudence est de mise.

À l'heure d'écrire ces lignes, nous prenons tout juste connaissance de la nouvelle version des FAQ disponible sur le site [www.info-coronavirus.be](http://www.info-coronavirus.be). Les conséquences pour le secteur sont très importantes :

- 1/ Les Assemblées Générales présentiels sont à nouveau autorisées depuis le 9 juin 2021 avec un maximum de 50 personnes, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur (maximum 100 personnes à partir du 25 juin 2021). Les mesures de sécurité (distanciation sociale, aération,...) doivent être respectées.
- 2/ Une Assemblée Générale peut toujours se tenir à distance, mais aussi de manière hybride (une partie en présentiel et une partie en distanciel).
- 3/ Les deux mesures temporaires que sont la possibilité de reporter une Assemblée Générale et celle de recourir à une procédure écrite avec majorités assouplies sont toujours applicables.

Ces deux mesures devraient être prolongées jusqu'au 30 septembre prochain. L'arrêté royal le confirmant devrait être publié prochainement au Moniteur belge.

Contactez votre syndic ou consultez notre site Internet [federia.immo](http://federia.immo) pour retrouver toutes les dernières informations !

## CHAUFFAGE : LES VANNES THERMOSTATIQUES

Bien qu'il s'agisse d'un accessoire très répandu, les syndics sont encore confrontés en Assemblée Générale à des questions ou des doutes concernant l'utilité des vannes thermostatiques, surtout lorsque celles-ci sont imposées par le biais d'une réglementation.

Nous allons tenter d'expliquer ci-dessous ce qui compose ces vannes, leur fonctionnement, leurs rôles et bénéfices, mais également les problèmes limités qu'elles peuvent occasionner.

Tout le monde sait (normalement) qu'une vanne, qu'elle soit du type thermostatique ou non, se monte sur la tuyauterie d'entrée d'eau d'un *émetteur de chaleur*, c'est-à-dire un radiateur, un convecteur... Comme l'indique le terme "vanne", il s'agit d'un organe permettant **d'interrompre ou d'autoriser** la circulation de l'eau chaude à travers l'émetteur de chaleur, à l'instar des anciennes vannes "manuelles" lorsqu'on les manipulait. La réduction ou l'augmentation du débit d'eau chaude traversant l'émetteur a pour objectif **de réguler** la puissance qu'il émet (en Watt), et donc la quantité de chaleur fournie à la pièce sur une période donnée (les kilowattheure ou kWh).

Contrairement aux vannes manuelles, une vanne thermostatique "va travailler à notre place", en interrompant d'elle-même la circulation d'eau dans l'émetteur de chaleur **lorsque la température dans la pièce atteint la valeur réglée**. Cette fonction correspond à l'adjectif "thermostatique", similaire à l'action d'un thermostat mural qui autorise ou empêche le démarrage d'une chaudière dans un système de chauffage de taille restreinte.

Pour ce faire, la vanne thermostatique est composée de deux parties : **le corps** (ou robinet), monté sur la tuyauterie et comportant une petite pièce mobile (pointeau) capable d'interrompre le passage de l'eau, et **le bulbe** (ou "tête") thermostatique, partie visible numérotée que l'on manipule, souvent de couleur blanche, fixée sur le robinet et jouant le rôle de commande.

Le bulbe comporte un volume contenant un fluide (cire,...) qui se dilate sous l'effet de la température ambiante de la pièce. Ce volume est en contact physique avec le pointeau du robinet. Lorsque la température ambiante augmente, le volume de cire se dilate et va "pousser" sur le pointeau, et ainsi réduire ou interrompre totalement la circulation d'eau chaude dans l'émetteur. À l'inverse, si la température dans la pièce chute, le volume de cire va se contracter, faisant reculer le pointeau et par conséquent, laissant à nouveau passer l'eau chaude dans l'émetteur.

Au-delà de simplement remplacer une intervention manuelle de l'occupant pour réguler la température du local, l'objectif énergétique de cet accessoire est bien de jouer le rôle de **limiteur, en évitant de surchauffer la pièce où il se trouve**.

Pour comprendre ce rôle, nous devons rappeler que pour maintenir la température fixe dans une pièce en hiver, il est nécessaire que la quantité de chaleur émise par son radiateur (ou convecteur) corresponde le plus possible à la quantité de chaleur perdue par cette pièce vers l'ambiance froide extérieure à un moment donné (déperditions à travers les parois, les vitrages, la ventilation,...). Si l'émetteur fournit plus de chaleur que les déperditions, la température du local monte, s'il fournit trop peu de chaleur, la température baisse. Les radiateurs sont calculés et dimensionnés pour remplir cette fonction **dans les cas les plus défavorables**, c'est-à-dire en plein hiver, par des températures extérieures très basses (p. ex. -8°C à Bruxelles), mais également en l'absence d'ensoleillement et de toute source de chaleur interne tels que l'éclairage, la présence de personnes, l'utilisation d'appareils électriques,... En dehors de ces conditions de dimensionnement spécifiques, et pour une température d'arrivée d'eau "nominale" (p. ex. 80°C) un radiateur est donc toujours "surpuissant" et peut donc aisément surchauffer une pièce si la quantité d'eau chaude qui le traverse n'est pas "freinée" ou régulée.

À titre d'exemple, les calculs de dimensionnement et les usages recommandent le maintien des températures suivantes selon les pièces, et donc le réglage des vannes thermostatiques correspondant :

PIÈCE	TEMPÉRATURE	POSITION VANNE TH
salon, bureau, pièce de vie	~ 21°C	3
chambre	~ 18°C	2
salle de bain, de douche	~ 24°C	4

Notons à cet égard que la *puissance* d'un émetteur de chaleur dépend également **de la température à laquelle l'eau de chauffage circule dans l'installation** : pour les systèmes dont la température est variable (régulation climatique, ou "à sonde extérieure"), placer une vanne thermostatique en position 5 ne permettra pas d'obtenir une température de 29°C... Les bulbes classiques comportent aussi généralement un système de calage, permettant de limiter la modification

**Surchauffer un local augmente ses pertes de chaleur vers l'ambiance extérieure et, par conséquent, les consommations d'énergie.** Il faut donc veiller tant que possible à éviter ces surchauffes dans chaque pièce d'un logement. Or, fréquemment (voire rarement en copropriété), seul le salon est muni d'un thermostat permettant de mesurer la température ambiante et de piloter la demande de chaleur du logement en conséquence (enclenchement/déclenchement de la chaudière, définition de la température d'eau de chauffage pour les plus performants). Dans toutes les autres pièces, **le système de chauffage "ne sait pas ce qui se passe"**, et envoie de l'eau chaude aux émetteurs sans pouvoir en réduire le débit localement si nécessaire. C'est là qu'intervient la vanne thermostatique en qualité de **limiteur**, en freinant le débit d'eau de chauffage une fois la température souhaitée atteinte pièce par pièce.

En effet, l'ensoleillement, l'éclairage, l'utilisation d'appareils électriques ou simplement la présence de plusieurs personnes dans une pièce **sont des sources de chaleur dont l'ampleur est non négligeable** par rapport aux besoins de chauffage (p. ex. : durant son fonctionnement, un aspirateur de 1.500 Watt fournit à **lui seul** la chaleur totale nécessaire à une pièce de 15 m<sup>2</sup> par -8°C extérieur). Quand ces sources de chaleur "gratuites" ou indirectes sont présentes dans une pièce, et permettent d'atteindre (voire de dépasser) la température souhaitée, il est primordial que l'émetteur de chaleur le détecte et coupe l'apport de chaleur complémentaire issu du système de chauffage en interrompant la circulation de l'eau. C'est le rôle de la vanne thermostatique.

De manière concrète, la température "limite" souhaitée dans une pièce est choisie au moyen des chiffres présents sur le bulbe thermostatique. À quelques différences près suivant les fabricants, les valeurs et repères correspondent aux températures suivantes :

- ▶ **flocon** : mode antigel – la circulation d'eau est interrompue jusque ~ 5°C ;
- ▶ **1** : ~ 12°C
- ▶ **2** : ~ 18°C
- ▶ **3** : ~ 22°C
- ▶ **4** : ~ 26°C
- ▶ **5** : ~ 29°C

de la valeur réglée (blocage sur une valeur maximale, ou sur une valeur fixe donnée). D'autres sont du type "institutionnels", empêchant la modification du réglage sans outils (typiquement : halls communs...). Certains modèles de bulbes de type "électronique" existent également. Ils permettent notamment la programmation d'un horaire de fonctionnement pièce par pièce, la définition de différentes températures de consignes suivant l'heure, ainsi que, suivant

les modèles, des interactions avec le système de chauffage central dans le cas d'une maison unifamiliale par exemple (pilotage de la chaudière, visualisation pièce par pièce de la température via la domotique ou application propre...).

Comme tout composant technique, une vanne thermostatique peut aussi naturellement engendrer des dysfonctionnements ou pannes ponctuelles. La plus connue reste celle "de la tige bloquée", c'est-à-dire de la vanne thermostatique qui reste en position fermée et empêche le fonctionnement de l'émetteur à la reprise de la saison de chauffe. Cet inconvénient peut être évité d'une manière très simple : à la fin de la saison de chauffe, à partir du moment où le système de chauffage collectif est mis à l'arrêt de manière centrale (chaudière chauffage arrêtée ou circuit chauffage déclenché), **il suffit d'ouvrir toutes ses vannes sur la position 5**. De cette manière, le bulbe thermostatique n'exercera aucune pression anormale sur le pointeau durant l'été et celui-ci ne restera pas "collé" sur sa base lors de la relance du système de chauffage.

Malgré des inconvénients mineurs de ce genre, le rôle de "limiteur de surchauffe" fait des vannes thermostatiques **un acteur clé** dans la stratégie énergétique actuelle. Elles permettent en effet de limiter les consommations d'énergie dans les bâtiments, notamment en évitant les gaspillages. De ce fait, certaines réglementations, telles que la "PEB Chauffage" en vigueur en Région Bruxelles-Capitale impose le **placement systématique** de vannes thermostatiques sur les émetteurs de chaleur d'un immeuble lors du remplacement d'au moins une chaudière. De manière similaire, il paraît pratiquement inimaginable de nos jours d'envisager la réalisation d'une nouvelle installation (maison, immeuble...) sans l'installation, au minimum, d'organes thermostatiques sur les émetteurs de chaleur.

**Pascal Despierres**

*Ingénieur Conseil HVAC*  
Lucius Engineering sprl  
pascal@despierres.be

## ASSURANCE INCENDIE-DÉGÂTS DES EAUX EN COPROPRIÉTÉ : QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

Le déroulement complet du règlement d'un sinistre dépend de plusieurs choses : **contenu des statuts, contenu de la police d'assurance et attribution de la responsabilité du sinistre**. Il est donc impossible de donner une fois pour toutes des instructions complètes et immuables en cas de survenance d'un sinistre.

Cet article n'a aucune autre ambition que d'exposer des règles générales à peu près toutes susceptibles de subir des exceptions en fonction de circonstances exceptionnelles. Une règle générale absolue subsiste toutefois : **si le contrat d'assurance est pris au nom de la copropriété, le syndic doit être tenu informé des sinistres survenus et lui seul peut introduire une déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance ou chez le courtier**. Pour tout le reste, il faut garder à l'esprit que tout ce qui suit commence par "En règle générale..." ou par "sauf exception...". **Avant d'agir, interrogez donc toujours votre syndic si vous avez un doute ou une question.**

Les statuts des copropriétés prévoient une assurance commune à tous les propriétaires. **L'assurance couvre tout l'immobilier, qu'il soit commun ou privatif**. Il est donc, sauf exception, inutile pour un copropriétaire de souscrire à son nom une assurance du même type. Rappelons que cette assurance couvre le contenant mais pas le contenu (si l'on désire faire assurer ses meubles, il faut souscrire une police séparée).

### Les types d'assurances

Il existe deux types d'assurance : l'assurance classique et l'assurance "tout risque". Dans le premier cas, sont couvertes les causes qui sont reprises dans le contrat et pas les autres. C'est l'inverse pour l'assurance tout risque : tout est couvert sauf les causes reprises dans le contrat. Dans le premier cas, un sinistre dont la cause est inconnue n'est pas couvert, dans le deuxième cas bien (ce serait en tout cas à l'assureur de prouver qu'il s'agit d'une cause non couverte). **L'assurance "tout risque" est largement préférable en copropriété.**

Il faut aussi veiller à obtenir l'abrogation de la règle proportionnelle. Si un bâtiment est sous-assuré par rapport à sa valeur réelle, l'assurance risque de verser une indemnisation proportionnellement moindre. Si la prime d'un immeuble correspond à une valeur assurée de 300.000€ et que le bâtiment vaut 500.000€, le risque est gros de n'être indemnisé que de 3/5<sup>ème</sup> de la valeur des devis et factures pris en charge par l'assureur.

Le choix du courtier peut aussi être important. Un courtier spécialisé en copropriété propose souvent des avantages supplémentaires, sans surcoût de prime, tels que par exemple, la couverture des recherches même si la cause n'est pas couverte, 5% ou 10% de pertes indirectes, etc. Cela dit, il vaut mieux un bon courtier qui ne les propose pas qu'un moins bon courtier qui les propose.

### Les étapes du règlement d'un sinistre

Comme la police d'assurance est prise au nom de la copropriété, c'est le syndic qui gère le contact entre le propriétaire et la compagnie d'assurance et/ou le courtier. Le règlement d'un sinistre, depuis sa constatation jusqu'à son aboutissement se déroule en plusieurs étapes mais **toujours sous le contrôle du syndic**.

**Étape 1** : Un occupant (propriétaire ou locataire) a subi un sinistre que ce soit un incendie dans sa cuisine ou de l'humidité dans son mur ou encore une vitre cassée, etc. Le propriétaire de l'appartement **en informe le syndic dans les plus brefs délais** en expliquant les circonstances et la date du sinistre et en lui faisant si possible parvenir des photos.

**Étape 2** : **Le syndic signale le sinistre au courtier en assurances et vérifie avec ce dernier si le type de sinistre est couvert par l'assurance**. Tous les contrats ne couvrent pas les mêmes choses. Pour ne donner qu'un exemple, certains contrats excluent les infiltrations par les balcons, d'autre pas.



Il est donc important, avant de signaler un sinistre à l'assurance, de s'assurer que sa cause est bien couverte. Il faut en effet éviter les déclarations inutiles : même si pour finir l'assurance n'intervient pas, cela ajoute une ligne à la sinistralité du bâtiment et trop de lignes aboutissent inévitablement à la multiplication de la franchise voire à la résiliation de l'assurance.

**Étape 3 :** Si l'origine du sinistre est inconnue, on fait **appel à un expert** – aux frais de l'assurance mais après accord de celle-ci – qui en découvre l'origine. Il faut noter que si la cause n'est pas couverte par l'assurance, la recherche ne le sera pas non plus.

**Étape 4 :** L'origine du sinistre définit en règle générale le **responsable de celui-ci**. Ce responsable, le "gardien de la chose", peut être la copropriété (si l'origine se trouve dans les communs), un copropriétaire ou un locataire. Dans ce dernier cas, c'est l'assurance du locataire qui couvrira les dégâts. Certaines responsabilités sont évidentes telles une baignoire qui a débordé, une friteuse qui a pris feu, etc. mais c'est parfois beaucoup plus difficile à définir.

**Étape 5 :** Pour ses lots privatifs, c'est le propriétaire et non le syndic qui fait **établir un devis** (un seul suffit) de réparation, le syndic fait quant à lui établir le devis pour les parties communes s'il y a lieu. Les devis couvrent les travaux de démolition nécessaires à la réparation puis ceux de remise en état des décors. Ils sont envoyés à l'assureur pour accord. La réparation de la cause proprement dite n'est généralement pas remboursée (remplacement du tuyau troué, réfection des carrelages non étanches de la douche, etc.) mais là encore il faudra vérifier les termes de la police d'assurance. Si la cause est une cause permanente (tuyau qui fuit) la réparation doit être effectuée immédiatement mais toutes les pièces remplacées doivent impérativement être conservées jusqu'à la visite de l'expert. Il faut également prendre des photos durant la réparation, qui montrent clairement l'origine du problème et ce qu'il a fallu casser pour y parvenir. Il ne faut en aucun cas commencer les autres travaux avant le passage de l'expert ou l'accord de la compagnie.

**Étape 6 :** Dans presque tous les cas, **la compagnie d'assurance mandate un expert qui vérifie si le montant des devis n'est pas exagéré**. Si deux ou plusieurs assurances sont impliquées (p.e. voisin, locataire du voisin et copropriété), les experts des compagnies impliquées se réunissent sur place et se mettent d'accord sur la responsabilité. Accorder leurs agendas peut malheureusement prendre beaucoup de temps malgré tous les efforts du syndic. C'est le responsable qui supportera la franchise. C'est d'autant plus important si l'ACP a une franchise multipliée.

**Étape 7 :** Les experts rentrent leur rapport et les **compagnies d'assurance en font ce qu'elles veulent** (l'accepter, le refuser, l'amender) et proposent un montant d'indemnisation.

**Étape 8 :** Le syndic transmet cette proposition aux **propriétaires concernés et ces derniers marquent ou non leur accord**. S'ils sont d'accord, l'assurance verse les sommes sur le compte de l'ACP et le syndic crédite le propriétaire.

**Étape 9 :** C'est sur le compte de la copropriété que l'indemnisation est versée, ce qui est normal, puisque c'est la copropriété qui est assurée. Le syndic établit le décompte final.

### Qu'en est-il de la franchise ?

Tout remboursement de sinistre – ou presque - est amputé d'une franchise, c'est-à-dire d'une somme forfaitaire que l'assurance ne rembourse pas. C'est le responsable (gardien de la chose) qui subit la franchise. Il arrive que cette franchise (266,10€ en 2021) soit multipliée jusqu'à 10 fois en raison du passé du bâtiment. L'auteur de l'article considère - mais cela n'engage que lui - que seule la franchise légale est à mettre à la charge du responsable, le reste étant à la charge de la copropriété puisque le surcoût est la conséquence d'une sinistralité commune trop importante. Il est toutefois préférable de faire voter cette disposition par une assemblée générale si elle n'est pas déjà incluse dans le RGC.

Marc Tihon  
Syndic

Sur [www.federia.immo/fr/publications](http://www.federia.immo/fr/publications), retrouvez l'ensemble des SyndicInfo et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.

Pour nous contacter :

- Par courrier :  
ABSA  
Avenue Pasteur 6 - 1300 Wavre
- Par Email : [info@absa.be](mailto:info@absa.be)

Vous pouvez aussi contacter votre syndic pour plus de renseignements sur notre asbl.