



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 58

Le bulletin d'information de l'Absa mars 2019



Dans ce numéro:

Le Phénomène de condensation dans les appartements	1
Le saviez-vous ?	2
Ascenseur : dernière ligne droite pour le 31 décembre 2022.....	3

LE PHÉNOMÈNE DE CONDENSATION DANS LES APPARTEMENTS

Pour éviter la condensation superficielle, l'humidité relative de l'air et le climat intérieur en général dépendent fortement de la vie des occupants dans leur habitation.

L'air résidant dans les pièces d'une habitation contient toujours une certaine quantité de vapeur d'eau.

Cette vapeur d'eau dépend essentiellement des conditions atmosphériques et de l'importance de la production d'humidité dans l'habitation.

Si l'air se refroidit, la vapeur d'eau présente finira à un moment par condenser et une apparition de gouttelettes se fera sur les surfaces froides.

Exemple d'un phénomène de condensation :

Si dans une pièce de l'habitation la température de l'air s'élève à 20°C pour une humidité relative de 60% et que cet air entre en contact avec une surface vitrée qui a pour une température de 10°C pour une humidité relative de l'air à 60% le point de rosée de l'air se situera à partir de 12°C.

Pour éviter ce phénomène de condensation superficiel, il faut relever la température des surfaces en augmentant la température de la pièce ou de diminuer l'humidité relative de l'air en produisant moins de vapeur d'eau.

Le Pont Thermique :

Le pont thermique se remarque par l'apparition de petits champignons et se situe très souvent dans les angles qui concentrent le froid du fait d'une très faible surface intérieure par rapport à l'exposition intérieure.



suite p4





Le saviez-vous ?

Vote aux 2/3 des voix au lieu des 3/4

Depuis le 1^{er} janvier dernier, le quorum à atteindre pour un certain nombre de décisions prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires est passé à 2/3 des voix présentes ou représentées.

Concrètement et de manière synthétique, l'Assemblée Générale décide à la majorité des deux tiers des voix [Art. 577-7 §1] :

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire ;
- moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Le conseil de copropriété (CDC)

Depuis le 1^{er} janvier dernier, le mode de nomination des membres du conseil de copropriété a été fixé de manière précise [Art 577-8/1].

En effet, l'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire et est renouvelable.

Suppression du rapport semestriel, à l'avenir, lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Les fonds de l'association

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. ♦



Ascenseur : dernière ligne droite pour le 31 décembre 2022

La troisième et dernière échéance pour la mise en conformité des ascenseurs approche.

Pour rappel, le délai de modernisation d'un ascenseur conformément aux aspects de sécurité est déterminé en fonction de l'année de sa mise en service. Les différentes échéances sont les suivantes :

Date de mise en service :	à partir du 1 ^{er} avril 1984
Délai de la modernisation :	au plus tard le 31 décembre 2014
Date de mise en service :	entre le 1 ^{er} janvier 1958 et le 31 mars 1984
Délai de la modernisation :	au plus tard le 31 décembre 2016
Date de mise en service :	avant le 1 ^{er} janvier 1958
Délai de la modernisation :	au plus tard le 31 décembre 2022

Donc suivant le tableau ci-dessus, les ascenseurs mis en service après le 1^{er} janvier 1958 doivent d'ores et déjà être conformes.

La mise en conformité se traduit pas l'établissement d'une attestation de mise en conformité par un SECT.

A noter que la mise en conformité implique des dispositions en matières d'éclairage des paliers se situant devant les portes de l'ascenseur ainsi que dans la sécurisation des accès à la machinerie. Ces aspects de la modernisation ne doivent pas être perdus de vue sans quoi, l'attestation ne sera pas délivrée.

L'analyse de risque

L'arrêté royal du 9 mars 2003 impose aux propriétaires d'ascenseurs de faire effectuer une analyse de risques de leur ascenseur. Cette analyse de risque est réalisée par un SECT (Service Externe pour les Contrôles Techniques).

L'analyse de risque a une durée de validité de 15 ans et donc doit être renouvelée à chaque échéance.

Le résultat de cette analyse est repris dans un rapport qui présente une liste des non-conformités.

Outre ces aspects, le SECT mentionne les risques graves nécessitant un entretien immédiat ou une réparation.

Si nécessaire, il peut être interdit d'utiliser l'ascenseur jusqu'à ce que les travaux urgents requis aient été effectués.

Après réalisation des travaux de modernisation nécessaires, l'ascenseur doit à nouveau être contrôlé par le même SECT que celui qui a effectué l'analyse de risque.

L'affichage en cabine

Enfin pour pouvoir vérifier ce qu'il en est pour votre ascenseur, sachez que chaque ascenseur porte, à un endroit bien visible de la cabine, les inscriptions suivantes :

- le numéro d'identification et l'année de construction, si connu
- la charge nominale
- le nombre maximal de personnes qui peuvent être transportées
- les coordonnées du gestionnaire ou du responsable à contacter en cas de problèmes
- le nom du service du SECT
- le nom de l'entreprise d'entretien

Les amendes

Ces obligations ne sont pas à prendre à la légère, les copropriétés ont tout intérêt à respecter les délais de mise en conformité, faute de quoi elles pourraient se voir affliger une mise à l'arrêt de l'ascenseur ainsi que de lourdes amendes, sans préjudice d'une responsabilité aggravée en cas d'accident.

Sachez que beaucoup de contrôles ont déjà été effectués par le SPF Economie et qu'il ne s'agit pas là d'une disposition "bidon".





absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



FEDERIA

LE PHÉNOMÈNE DE CONDENSATION DANS LES APPARTEMENTS *suite de la page 1*



Là où des ponts thermiques existent :

- Les murs froids ou peu orientés au soleil ;
- Ponts thermiques dus à la plus faible épaisseur des matériaux ;
- Les ponts thermiques sont dus aussi à la qualité des matériaux ;
- Le béton armé conduit le froid (via les armatures en acier) bien qu'indispensable et il est favorable aux dépôts de champignons ;
 - Les colonnes en béton ;
 - Les linteaux en béton.

Pour pallier à ces problèmes, il faut :

- Ne pas utiliser d'humidificateur, laisser les portes ouvertes ;
- Forcer l'aération en ouvrant des fenêtres et en aérant quotidiennement (maximum 15 minutes par jour, sauf par temps de pluie) ;
- Augmenter la température intérieure en utilisant le radiateur situé dans la pièce posant le problème ;
- Bien utiliser la hotte (avec extraction) lors de cuisson et au besoin faire usage d'un déshumidificateur électrique ;
- Ne pas faire usage de feu (type bio-éthanol...).

Il faut aussi rappeler qu'une personne adulte expire 10 litres d'eau durant une semaine de sommeil. Il est donc nécessaire d'évacuer cette humidité car elle reste contenue dans les draps et matelas durant la journée raison de bien ventiler la pièce.

source : « vade-mecum des dégâts locatifs » publié par l'UGEB aux éditions BRUYLANT.

De la condensation sur un double vitrage est un signal qui indique qu'il faut intervenir sur les différents points pour pallier aux problèmes.

Pour pallier au problème d'isolation :

- La pose d'un bardage isolé ou une isolation sur le mur de façade froid.

Pour pallier aux problèmes de ventilation :

- Prévoir des grilles de ventilation sur les portes ou raboter le bas de porte ou le phénomène pose un problème.
- Pose de ventilation mécanique dans les salles de bains/douche.
- Pour les cuisines, avoir une hotte qui évacue l'humidité à l'extérieur. ♦

Le Bulletin d'Information de l'Association
Belge des Syndics et Administrateurs de
Biens

Editeur responsable: Philippe PIERSON

Rédacteur en chef: Philippe PIERSON

Rédaction

Christian SCHÜMMER

Philippe PIERSON

Mise en page:

Henry BROUSMICHE info@adv-art.be

crédit photo: Adobe Photostock &
Henry BROUSMICHE

Pour nous contacter:

Par courrier:

ABSA

Rue de Rodeuhaie 1
1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

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

