

TRAVAUX PRIVATIFS D'ENTRETIEN ET RENOVATION DES APPARTEMENTS

Connaître les précautions à prendre et les conséquences de travaux privés

a) Chauffage

(cf Fiche 4 Chauffage et Ventilation)

Le chauffage en base est assuré par des trames électriques avec :

- Une puissance installée plus faible dans les chambres et la cuisine, pour y donner une température inférieure de 2 degrés à celle des pièces à vivre.
- Les celliers et placards ne sont pas chauffés.
- Le complément du chauffage de base était assuré, à l'origine, par des radiateurs individuels. Ces radiateurs ont souvent été retirés et remplacés partiellement, ou pas. Leur emplacement d'origine et leur puissance sont indiqués sur les plans des implantations électriques par escalier, disponibles pour consultation.

b) Réaménagements

- Le changement de disposition ou d'affectation des pièces peut déséquilibrer la distribution thermique originelle du logement. Ainsi :
 - un cellier intégré dans la pièce à vivre va diminuer la température en augmentant le volume à chauffer ; les radiateurs d'appoint privés peuvent alors combler le déficit ;
 - une chambre transformée en pièce à vivre va nécessiter un radiateur si l'on souhaite récupérer les 2 degrés manquants.
- Il est interdit de faire des saignées dans les murs porteurs pour ne pas affaiblir la structure de l'immeuble.
- Il est interdit de supprimer un mur porteur. Cependant, si une ouverture y est jugée nécessaire, il faut l'avis favorable de l'architecte de la copropriété et l'accord de l'assemblée générale.
- Après des lourds travaux de réaménagement, l'architecte de la copropriété peut être appelé à vérifier leur conformité au Règlement Commun de Propriété et, notamment, la préservation de l'isolation acoustique. Il peut donc être avisé de solliciter l'avis du Syndic en amont sur les rénovations prévues.
- **Il est interdit de faire des saignées, ou percements, dans les plafonds et sols** pour ne pas couper les fils des trames de chauffage. Une réparation de trames est de l'ordre actuellement de 3000€ par défaut à réparer (sans la réfection de peinture) à la charge du copropriétaire responsable du défaut causé.

- Les raccordements des eaux usées au réseau doivent respecter la séparation eaux pluviales et eaux vannes dans les gaines techniques.
- Dans les escaliers où les colonnes de vide-ordures ne sont pas condamnées, la pelle de VO dans les appartements peut être fermée mais doit rester accessible tant que la colonne de l'escalier est encore utilisée. En tout état de cause, **le conduit dans l'appartement ne doit jamais être détruit.**

c) Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)

La ventilation des appartements est assurée par des bouches d'extraction d'air pour lesquelles :

- Un nettoyage régulier permet d'éviter l'obstruction et l'apparition de condensation sur les murs et plafonds froids de l'appartement, caractérisée notamment par la pousse de champignons noirs.
- Les extractions des hottes aspirantes de cuisine ne doivent pas être raccordées sur ces bouches pour ne pas graisser les conduits et risquer de propager un incendie dans la gaine et les logements au-dessus.
- Une trop grande ouverture de ces extractions entraîne un renouvellement trop important d'air qui fait chuter la température en hiver. Un anémomètre est disponible à la loge pour se rapprocher du réglage décrit dans la *fiche 4 Chauffage et Ventilation*.
- Eviter absolument, lors de travaux d'aménagement, de fermer les bouches ou d'y substituer des modèles non adaptés.

d) Revêtements de sol

Le sol d'origine des appartements est composé d'un plancher béton considéré comme partie commune.

Les revêtements sont privatifs soit :

- Une peinture
- Une moquette (équipement d'origine)
- Un linoléum
- Un revêtement thermoformé
- Du carrelage
- Un parquet stratifié
- Un parquet bois.

Les revêtements bruyants (carrelage, stratifié, bois,...) nécessitent la pose au préalable d'un isolant phonique en sous-couche.

e) Isolations

La sensation d'insuffisance de chauffage est principalement liée à :

- La pose d'un faux plafond,
- La pose d'un revêtement de sol trop isolant,
- Une ventilation avec renouvellement d'air trop important,
- Une mauvaise isolation au niveau des côtés de volets roulants où parfois une communication avec l'espace entre le placo-plâtre et le béton cellulaire existe. Y veiller lors d'éventuels remplacement des volets-roulants.
- Des fenêtres d'origine dont les joints peuvent être défectueux. De plus, les fenêtres étaient en double vitrage dès l'origine, mais les progrès techniques permettent, en les changeant, une meilleure isolation thermique et phonique. Les nouvelles fenêtres installées doivent comporter des vantaux de mêmes dimensions et conserver des teintes semblables à celles d'origine. Le choix du matériau des encadrements est libre mais l'harmonie des façades ne doit pas être modifiée.

f) Entretien des installations privées de plomberie et robinetterie

- Pour éviter les fuites, et donc des dégâts des eaux touchant les appartements ou les parties communes, il est nécessaire de pourvoir à l'entretien et au remplacement des robinets, mécanismes des installations sanitaires, des joints des baignoires ou bacs de douche. Il faut surveiller et entretenir les arrivées d'eau et évacuations dans les cuisines et celles des machines, ...et signaler toutes les fuites aux gardiens. Dans une démarche de prévention des fuites, un contrat d'entretien de la robinetterie privée a été conclu pour l'ensemble de la Résidence.
- Prévoir, dans la mesure du possible, des trappes d'accès lors de l'installation de baignoires, WC suspendus.
Il est également nécessaire que les trappes d'accès à la gaine technique, située dans les WC, et dans les douches, gardent une taille suffisante pour permettre le remplacement des compteurs et un accès, au moins visuel, à l'intérieur de la gaine pour repérer les fuites d'eau éventuelles.
- En cas d'absence prolongée, il est recommandé de fermer les robinets d'arrivée d'eau froide et chaude. Il est préférable que le Gardien ou un voisin disposent d'un double de clés pour pouvoir intervenir sur une fuite d'eau, ou un numéro de téléphone ou une adresse mail pour prévenir.