



Deux bâtiments livrés en 2009

20 + 30 appartements

Promoteur de renom = confiance

50% locatifs majorité F1 et F2

Parmi les résidents copropriétaires 50% à temps partagé

➤ Turn-over – désintéret- solitude

# EAU CHAUDE SANITAIRE SOLAIRE THERMIQUE APPOINT GAZ

## INITIALEMENT

1 système distinct par bâtiment

➤ simplicité - notarié

## RÉALISÉ

Commun aux 2 Bâtiments

Équivalence calculée par BE

=

Circuit solaire = panneaux / régulation SONENKRAFT

Bruleur Gaz régulation /AG CHAROT

Adoucisseur d'eau chaude SCHLEK

➤ Triple compétence Maintenance



# PROBLÈMES RENCONTRÉS

## COMMERCIAL

- 20 appartements livrés sans solaire \*\* sans info
- Solution solaire initiale est modifiée \*\* sans info
- Contrat de maintenance anticipé \*\* sans info
- Lettre réserve maintenance \*\*égarée 1 an
- Surconsommation de gaz \*\* 2000 €/an

## TECHNIQUE

- Contrat initial maintenance \*\*superficiel
- Régulation solaire \*\*sous dimensionnée
- Note calcul BE, \*\* appliqué partiellement
- Suivi promoteur \*\*!! Syndic \*\*HS
- Réarmement vanne gaz \*\* électricité !!



# INITIATIVES CONSEIL SYNDICAL

## PHASE 1 DE 2010 À 2011

- S'empare du problème = contacts directs entreprise, organisation et C réunions
- Relevé périodique des conso EC / Gaz
- Lettre mise en demeure promoteur
- Surveillance Pression solaire
- Constat système A. Légionelle pas mis en service !!

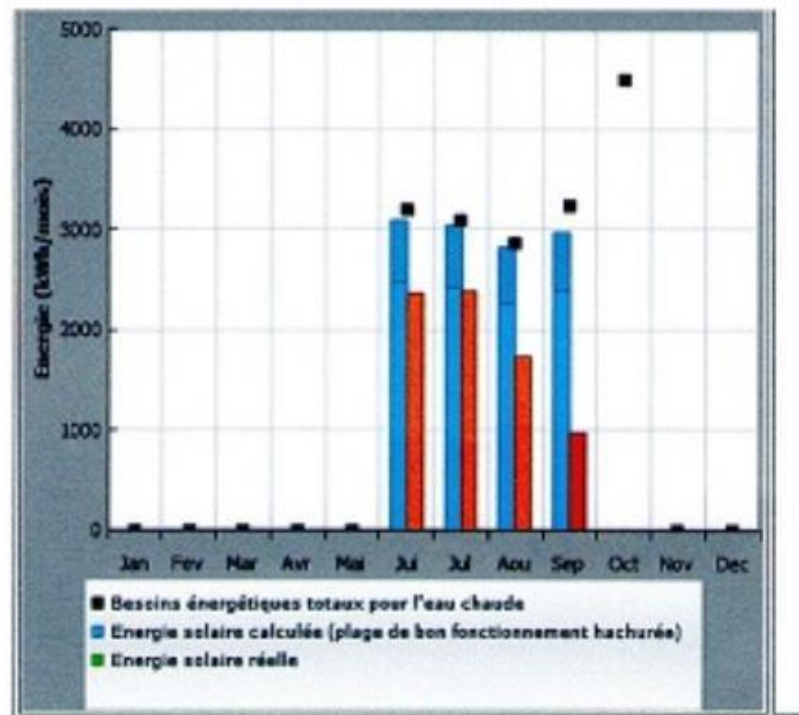
## PHASE 2 DÉBUT 2012

- Adhésion ARC = ADEME = docs conseils experts = Contrat INES
- Nouveau contrat de maintenance
- Démarrage suivi Inès en juin 2011
- Arrêt en novembre suite défauts maintenance



## PHASE 3 EN COURS DEPUIS REDÉMARRAGE JANVIER

- Suivi pas à pas de l'entreprise de maintenance
- Relevé bi-hebdomadaire des mesures de régulation solaires
- Formation sensibilisation syndic
- Réserves en attente =  
équilibre des capteurs et débit pompe



# CONCLUSION

Possibilité d'obtenir une performance acceptable

- aide du suivi INES
- appui technique Ademe
- implication association ARC
- et bien sûr persévérance du CS



# Si c'était à refaire...

## Proposer au Législateur

- Obligation d'un niveau de performance aux Promoteurs
- Obligation de former son personnel au solaire pour les Entreprises d'installation et de maintenance
- Cadrage des Syndic pour l'établissement des contrats de maintenance et le suivi de ces installations



# Si c'était à refaire...

## Attirer l'attention des Copropriétaires

Durant l'installation:

- Obtenir et approfondir les documents techniques – cahier des charges – notes de calcul
- Obtenir la démonstration que les paramètres d'usine ont été configurés sur place pour la spécificité de l'installation et notamment l'Anti-légionelle
- Exiger de participer aux réunions techniques, réception provisoire et définitive
- Suivre la levée des réserves
- Obtenir le DOE et le contrôler





# Si c'était à refaire...

## Attirer l'attention des Copropriétaires

Après la mise en route

- Suivre la rédaction et le passage du contrat de maintenance – A.O choix ...(Triple maintenance)
- Procéder à des relevés périodiques
- Surveiller les paramètres significatifs
- Passer un contrat de suivi avec Inès

## Merci de votre attention

Jacques.Alexandre3@numericable.fr

