

Cheminée collective et chaudières individuelles

TECHNIQUES ET POINTS D'ATTENTION POUR UNE COPROPRIÉTÉ

Lorsqu'une copropriété se trouve dans la configuration de chaudières individuelles atmosphériques raccordées à une cheminée collective, il est important d'anticiper le remplacement des chaudières atmosphériques vers des chaudières étanches à condensation. Même si le besoin de remplacement ne se fait pas ressentir au même moment par tous les copropriétaires, un changement simultané de toutes les chaudières est la meilleure solution technique et financière.

Les différents types de chaudières

La chaudière atmosphérique (voir Figure 1 p.2) prend l'air nécessaire à la combustion dans le local dans lequel elle est installée et évacue les gaz de combustion via un conduit ou une cheminée directement vers l'extérieur. Elle est nettement moins performante que les appareils à condensation. De plus, elle est la première cause d'intoxication au CO en Belgique.

La chaudière étanche prend l'air directement à l'extérieur ce qui nécessite une amenée d'air et une évacuation des gaz de combustion distincte. **Aujourd'hui la plupart des chaudières étanches sur le marché sont à condensation** (qui utilise l'énergie de la vapeur d'eau contenue dans les gaz de combustion) **elles sont plus sûres et plus performantes que les chaudières atmosphériques**. Les chaudières à condensation ont également besoin d'une évacuation pour leurs condensats (vers l'égout).

Pour la copropriété

Ce qui est privatif, et ce qui est commun

L'acte de base de votre copropriété définit les parties communes et privatives. Dès que des travaux touchent aux parties communes, l'accord de l'ACP est nécessaire selon les règles de majorité fixées par la loi.

- **Les cheminées et les gaines** relèvent en général des parties communes de la copropriété, c'est pourquoi le remplacement d'une ou plusieurs chaudières individuelles raccordées à une cheminée collective ne peut être réalisé qu'avec l'accord de l'association des copropriétaires (ACP) de l'immeuble, selon les règles de majorité fixées par la loi.
- **Les unités de chaudières individuelles** sont quant à elles privatives.
- **Le tubage individuel** (voir Figure 2 p.2) est privatif, mais s'il passe dans une partie commune (par exemple : cheminée collective) il faudra que le copropriétaire concerné obtienne l'accord de l'ACP pour l'installation de son tubage individuel et ce selon les règles de majorité fixées par la loi.
- **Le tubage collectif** (voir Figures 3, 4 et 5 p. 2 et 3) est soit commun à la copropriété, soit à certains copropriétaires.

Les obligations des copropriétaires et du syndic

Il est obligatoire de dresser une liste des chaudières et chauffe-eaux connectés à une cheminée collective et de mettre à jour la date de celle-ci à chaque changement. Cette liste reprend les informations techniques détaillées de chaque appareil. Dans une copropriété, c'est au syndic de tenir la liste à jour, chaque copropriétaire est, quant à lui, tenu de transmettre toutes les informations nécessaires en temps voulu au syndic.

Législation et normes

Est-ce que les chaudières atmosphériques sont encore autorisées ?

Concrètement à partir du 1^{er} janvier 2019, les chaudières et les chauffe-eaux au gaz de type B1 (atmosphériques) ne peuvent plus être installés, sauf sur des cheminées collectives existantes si aucune autre solution technique n'a pu être adoptée.

Cependant, si votre chaudière existante fonctionne de manière sûre et respecte les normes et exigences prévues par **la réglementation chauffage PEB** et la réglementation gaz (cela comprend une ouverture permanente vers l'extérieur), elle ne doit pas obligatoirement être remplacée.

Les différentes techniques

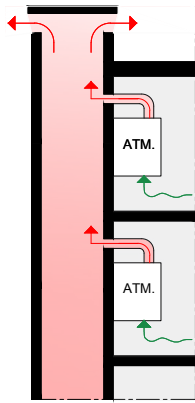


Figure 1 : Situation existante : Chaudières atmosphériques branchées sur une cheminée collective

Dans tous les cas, le remplacement d'une chaudière atmosphérique par une chaudière à condensation nécessite un nouveau tubage.

Il n'est pas possible de placer des chaudières à condensation et atmosphériques sur une même cheminée pour des raisons de sécurité.

La faisabilité de chaque technique est à évaluer par l'installateur.

- █ Évacuation collective des gaz de combustion
- █ Prise d'air dans la pièce

1. Tubages individuels pour chaque chaudière

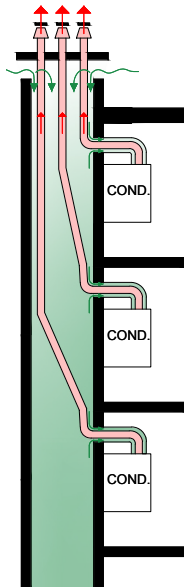


Figure 2

Dans ce premier cas de figure, les chaudières atmosphériques individuelles sont remplacées par des appareils à condensation individuels possédant leur propre tubage dans la cheminée collective. Le gaz de combustion est donc évacué de manière indépendante et l'amenée d'air collective se fait dans les espaces résiduels.

Notez que ce système nécessite une gaine technique assez grande pour faire passer tous les conduits.

- █ Évacuations individuelles des gaz de combustion
- █ Amenée d'air collective

2. Tubage collectif dans une cheminée

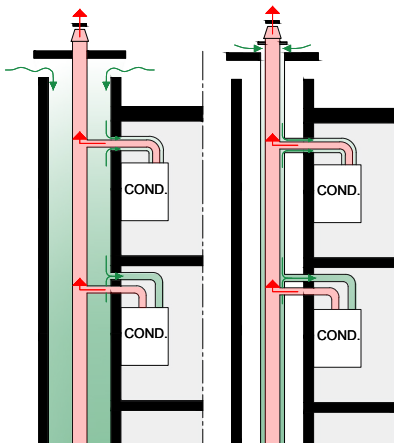


Figure 3

Figure 4

Le second exemple illustre le remplacement des chaudières atmosphériques individuelles par des appareils à condensation individuels, raccordés à un tubage collectif dans la cheminée collective. L'évacuation du gaz de combustion et l'amenée d'air sont collectives. Dans certains cas, l'installateur va privilégier un tubage concentrique. Celui-ci combine l'alimentation en air et l'évacuation des gaz de combustion (Figure 4).

Cette technique a l'avantage non négligeable de prendre moins de place que la première.

- █ Évacuations individuelles des gaz de combustion
- █ Amenée d'air collective

3. Tubage collectif extérieur

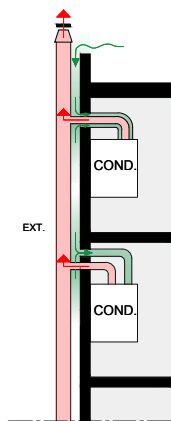


Figure 5

On se retrouve dans la situation où la cheminée/gaine existante ne peut être utilisée ou est inexistante. Dans ce cas, les chaudières atmosphériques individuelles remplacées par des appareils à condensation individuels seront raccordés à un conduit collectif extérieur contre la façade du bâtiment.

Dans certains cas il sera nécessaire d'introduire un permis d'urbanisme. Il est donc utile de vous renseigner auprès du service urbanisme de votre commune avant d'entreprendre ces travaux.

- Évacuations individuelles des gaz de combustion
- Amenée d'air depuis l'extérieur

4. Solution individuelle et/ou mixte

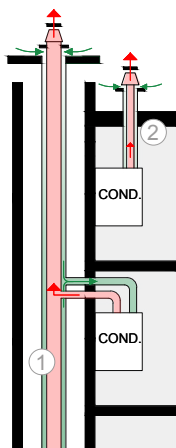


Figure 6

Dans certains cas, il est envisageable de mixer les évacuations individuelles et collectives. Il est, par exemple, courant que l'appartement du dernier étage se désolidarise du système collectif, étant donné qu'une sortie directe en toiture est souvent possible. Une sortie individuelle en façade arrière est également faisable dans certains cas (évacuation en ventouse). Quel que soit le mode d'évacuation choisi, il faudra veiller à respecter les réglementations urbanistiques et les normes au niveau des sorties (distance fenêtre, mitoyen, autre sortie existante, hauteur, ...).

L'accord de la copropriété est nécessaire pour se désolidariser du système collectif.

- ① Sortie collective
- ② Sortie individuelle

Besoin d'aide ? Homegrade vous accompagne et vous conseille gratuitement avec ou sans rendez-vous.



Guichet d'information gratuit :

place Quetelet 7
1210 Bruxelles

du mardi au vendredi de 10h à 17h,
le samedi (hors congés scolaires) de 14h à 17h

Permanence téléphonique :

1810 du mardi au vendredi
de 10h à 12h et de 14h à 16h

Publications
www.homegrade.brussels

Facebook
@homegrade.brussels

Métiers du patrimoine architectural
www.metiersdupatrimoine.brussels

www.homegrade.brussels

