



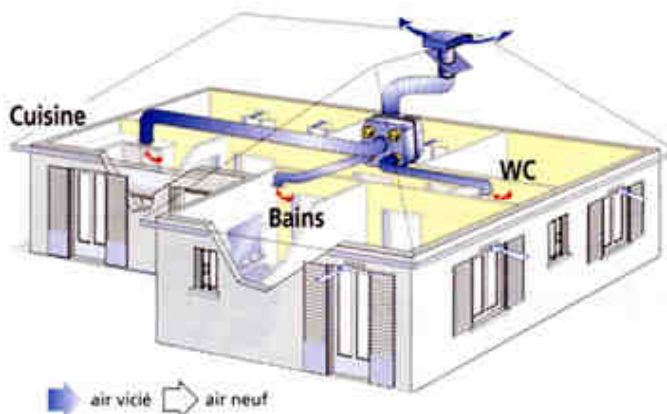
Ventilation mécanique contrôlée, principe de fonctionnement

Tout d'abord en suivant scrupuleusement les recommandations de votre installateur.

La ventilation mécanique contrôlée permet le renouvellement régulier de l'air des appartements afin d'éliminer l'humidité et d'éviter l'apparition de condensation et de moisissures

Le volume d'air aspiré par la ventilation mécanique est fonction du volume de l'immeuble. Les bouches de ventilation sont calculées en fonction de la taille de l'appartement. Tout dérèglement sur un appartement altère le fonctionnement de la ventilation sur les autres appartements

L'air frais extérieur entre par des entrées d'air situées sur les menuiseries ou dans les coffres de volets roulants, puis traverse les pièces principales (séjour, salon, chambres...). L'air vicié est lui évacué par les pièces de services (salle de bains, cuisine, wc...), grâce à un groupe d'extraction mini d'un ventilateur. Ce groupe d'extraction est généralement installé dans les combles.



Règles d'utilisation

- ▶ La ventilation fonctionne en permanence 24 heures sur 24. Il faut donc ne jamais arrêter les ventilations mécaniques. Prévenir immédiatement le syndic en cas d'arrêt
- ▶ Les bouches d'entrée d'air sont placées sur le bâti des fenêtres ou des volets roulants. Elles sont conçues pour laisser passer un débit calculé. Elles ne doivent jamais être obstruées. Elles ont un rôle essentiel à jouer dans l'aération de vos locaux d'habitation. Tout votre équilibre et votre bien-être en dépend.
- ▶ Les bouches d'extraction sont placées dans les pièces humides au dessus de la cuisine la salle de bains et des WC. Elles doivent être régulièrement nettoyées (une fois par trimestre). Il faut pour cela démonter les bouches et les laver à l'eau chaude savonneuse. Aucun branchement parasite, hotte aspirante, sèche linge, etc., n'est autorisé sur les bouches d'extracteur.



Les 3 règles pour éviter les condensations :

- ▶ **Aérer régulièrement.**
- ▶ **Vérifier le fonctionnement de la ventilation.**
- ▶ **Chauffer régulièrement toutes les pièces.**



Géomètres Experts associés
 56bis, Mail François Mitterrand - CS 71229 -
 35012 RENNES CEDEX
 Tél. 02.23.480.460 – Fax 02.23.480.459
 Site internet: www.bgm-immobilier.com

Document réalisé par BGM en partenariat avec
 l'Union des Syndicats de l'Immobilier.



Votre syndic vous informe.

L'Humidité dans les appartements

Ce que tout copropriétaire doit connaître!

Administration de Biens
 Gestion Locative
 Syndic de copropriété



BGM est membre de l'Union des Syndicats de l'Immobilier.

Cause de l'humidité

Nous aborderons le problème de l'humidité d'une façon pratique et avec beaucoup de bon sens.

Pour comprendre le phénomène **il est important de connaître tout d'abord les causes d'humidité et de savoir de quelle façon se développe la vapeur d'eau :**



► **1. A la cuisine :** au cours de la préparation des repas ainsi que pendant le lavage et le séchage de la vaisselle. Lorsque l'on cuit au gaz, il est important de savoir qu'un m3 de gaz brûlé dégage environ un demi litre d'eau sous forme de vapeur.

► **2. A la salle de bain :** il existe un moyen très simple pour diminuer la formation de la vapeur: d'abord laisser couler environ 10 cm d'eau froide dans la baignoire, ensuite, faire couler de l'eau non pas très chaude, mais bien tempérée.

► **3. Usage de l'appartement comme séchoir** est à éviter dans les pièces sèches sans bouche de ventilation. Le sèche linge électrique ne doit pas être utilisé sans un branchement extérieur pour l'évacuation de la vapeur d'eau. Le fait de repasser du linge légèrement humide engendre également de la vapeur d'eau.

► **4. Les plantes d'appartement,** les humidificateurs, les aquariums etc., ajoutent encore à l'air du local, de l'eau, sous forme de vapeur.

► **5. Un adulte au repos produit par heure en moyenne 0,2 dl d'humidité** ceci par sa respiration et sa sudation. Ainsi pendant une nuit, deux personnes dormant dans une chambre, produisent environ 3,2 dl d'eau!

► **6. Dans les bâtiments neufs,** l'humidité de l'air sera encore augmentée par le séchage des murs, des plafonds, et des planchers.

Conséquence de l'humidité

L'air d'une pièce ne peut pas absorber l'humidité d'une manière illimitée. Par exemple, 1 m3 d'air à 10°C ne peut pas absorber plus de 10 g d'eau, et 1 m3 d'air à 20°C pas plus de 18 g.

Ce qui dépasse ces quantités, se dépose sur les parois et plafonds, sur les meubles et les fenêtres. Les murs extérieurs d'un bâtiment, dans le temps, pour autant qu'ils étaient en briques, éliminaient l'humidité intérieure grâce à leur porosité et à leur capillarité élevées.

Ce n'est plus le cas aujourd'hui avec l'utilisation des matériaux nouveaux qui empêchent dans la plupart des cas cette respiration et emprisonne la vapeur d'eau. Celle-ci doit donc être nécessairement complétée par l'aération des locaux.

Ce sont en pratique et en général l'installation de ventilations mécaniques (essentiellement dans les cuisines, salles d'eau, toilettes, buanderies et salles de repassage). **C'est également la mise en place de bouches d'aération hautes et basses à la hauteur des fenêtres** (ce sont celles généralement que l'on s'empresse d'obstruer lorsqu'on emménage dans le bâtiment).

Les conséquences d'une trop grande humidité dus à une aération insuffisante sont les suivantes :

► **De la condensation** (formation de gouttes) sur les fenêtres et contre les murs.

► **Des tâches d'humidité** dans les angles et derrière les meubles.

► **L'apparition de moisissures et de champignons.** Des changements de couleur des enduits.

► **Les meubles** travaillent et gonflent.

► **Les tapisseries** se décollent.

► **Les parties métalliques** rouillent.

► **Le climat du local** est malsain, l'air y sent le moisi.



Comment remédier aux dommages causés par l'humidité?

N'oubliez jamais d'aérer, mais d'une façon judicieuse, il faut aérer brièvement soit d'une manière d'autant plus intensive, 1 à 5 minutes suivant la température extérieure. Une aération prolongée refroidit inutilement. Aérer d'avantage la cuisine que les autres pièces.

Après chaque douche ou bain, la fenêtre doit rester ouverte ou la ventilation doit fonctionner jusqu'à ce que toute trace d'humidité ait disparue.



Matin et soir on aérera rapidement les chambres à coucher. Si possible, laisser durant la nuit, les fenêtres légèrement ouvertes,

On n'arrêtera pas le chauffage de la chambre à coucher durant la journée, les parois refroidies favorisant la formation d'eau de condensation.

Les parois et les plafonds d'une maison, ainsi que les aménagements intérieurs emmagasinent de la chaleur. Lorsqu'on aère rapidement, cette chaleur emmagasinée ne se perd pas et permet ainsi de ramener en peu de temps, l'air renouvelé, à la température normale.

L'aération des nouveaux bâtiments, habités ou non, est particulièrement importante. Pendant la période de chauffe, chaque jour, tous les locaux doivent être aérés, rapidement par courant d'air. Durant les mois d'été ou en période sèche il est évident que l'on maintiendra les fenêtres ouvertes en permanence.

Voilà donc quelques-conseils simples, faciles à réaliser à la condition que l'on veuille bien se donner la peine d'y penser et de le faire.

En contrepartie vous n'aurez jamais de problème d'humidité dans vos locaux d'habitation et vous vivrez allégrement dans une atmosphère saine.