

**Dossier** :

Référence 8560 \_SCI OWENS /JFG/CN  
SCI OWENS



# Mission de contrôle

## Rapport

### Indice 01

## SOMMAIRE

### **1. OBJECTIF**

- 1.1 IDENTIFICATION DU DEMANDEUR
- 1.2 CONTEXTE ET BESOIN DU DEMANDEUR
- 1.3 OVRAGE CONCERNE

### **2. EXAMEN TECHNIQUE DU BATIMENT**

- 2.1 LOCAL CHAUFFERIE : CONTROLE FONCTIONNEMENT DES CIRCUITS DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE
- 2.2 LOCAL CTA : CONTROLE DE FONCTIONNEMENT DE LA CENTRALE DE TRAITEMENT D'AIR ET DU DESHUMIDIFICATEUR
- 2.3 CONTROLE DES CAISSETTES DE SOUFFAGE SUR L'ENSEMBLE DE L'INSTALLATION
- 2.4 CONTROLE DES RESEAUX D'ALIMENTATION (EAU CHAUDE et EAU FROIDE) ET D'EVACUATION DE L'ENSEMBLE DU BATIMENT.

### **3. CONCLUSIONS**

# **1. OBJECTIF**

## **1.1 IDENTIFICATION DU DEMANDEUR**

**SCI OWENS**

**Chalet Mowgli**

**Lieu-dit Bellecote 5976**

**73120 Courchevel**

## **1.2 CONTEXTE ET BESOIN DU DEMANDEUR**

Le présent rapport intervient dans le cadre d'une demande du Cabinet Bouvet & Guyonnet, mandataire judiciaire de la SCI Owens pour le contrôle général du système de chauffage (local chaufferie, la Centrale de Traitement d'Air, des caissettes de soufflage), le contrôle de chaque point de puisage eau chaude, eau froide et bouclage de l'installation. Il convient de noter que l'ensemble de l'installation (électricité, chauffage, ventilation) était à l'arrêt depuis une durée indéterminée.

Il nous a été demandé de remettre en service l'installation existante, de contrôler le fonctionnement de ces éléments. Ceci afin de caractériser, d'évaluer les pannes existantes pour la pérennité du dit chalet.

## **1.3 DESIGNATION DU LOCAL D'HABITATION CONCERNÉ**

Type d'habitation : Maison individuelle

Adresse : LIEU-DIT QUARTIER BELLECOTE

Commune : 73 120 COURCHEVEL 1850

Département : Savoie

Année de construction : 2013

Le chauffage est généré par 2 chaudières fioul de marque DE DIETRICH , Type GT335, PUISSANCE DE 55KW à 280 KW chacune. Les chaudières sont équipées de 2 brûleurs de marque CUENOD type NC16 H 201A T1.

Le carnet d'entretien est présent mais nous avons noté que le dernier entretien date du 22/09/2016 et comporte peu d'information sur les interventions effectuées.

Le réseau de chauffage alimente la CTA en soufflage air chaud dans l'ensemble du bâtiment, les radiateurs sèche-serviettes dans les salles de bain et l'Espace détente, le chauffage de la piscine, la déshumidification de la piscine

La production d'eau chaude est assurée par un échangeur à plaques de marque LACAZE ENERGIES d'une puissance de 115 KW ainsi que d'un ballon tampon de stockage ECS de marque LACAZE ENERGIES de 750 litres.



Vue globale chaufferie avec les 2 chaudières.

**Production d'eau chaude :**



Ballon tampon de stockage 750 litres



Echangeur à plaques 115KW



CTA,



Déshumidificateur piscine



Humidificateur d'air réseau soufflage CTA

Les salles de bains ainsi que l'espace détente sont équipés de radiateurs sèche-serviette hydraulique. Après mise en chauffe, nous avons constaté que les radiateurs fonctionnaient à l'exception de celui de la salle de bain de la chambre n°6.



Radiateur salle de bain – chambre 6 défaillant.

## 2. EXAMEN TECHNIQUE DU BATIMENT.

### 2.1 LOCAL CHAUFFERIE : CONTROLE FONCTIONNEMENT DES CIRCUITS DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Intérieur chaudière 1



Intérieur chaudière 2



Photo tête de combustion  
Avant nettoyage



photo tête de combustion  
après nettoyage



A notre arrivée le 13/11/2024, il a été dans un premier temps constaté un manque flagrant d'entretien de l'installation.

Nous avons contrôlé l'intérieur des chaudières : un ramonage s'avère nécessaire.

Nous avons contrôlé les brûleurs et avons constaté :

Pour la chaudière 1 (gauche) un dysfonctionnement de la 2<sup>ème</sup> allure sur le brûleur de la chaudière, la casses de plusieurs pièces (vis de maintien de la tête du brûleur, câble d'électrodes usé, réglage de la côte Y indicateur cassé...). La tête de combustion a été nettoyée.

Pour la chaudière 2 (droite) : **brûleur hors d'usage** (ayant dû servir de « donneur de pièce détachées » pour le brûleur de la chaudière 1).



Jauge électronique 13/11/24 Contre-pente remplissage

Nous avons constaté un dérèglement de la jauge électronique fioul indiquant à notre arrivée la présence de 2122 litres de fioul alors que la cuve était vide, un contrôle avec une jauge à ruban ayant été réalisée par nos soins le 13/11/2024. La jauge indique un reliquat de 10 % correspondant à la hauteur de crépine et donc de désamorçage des brûleurs.

Nous avons constaté une contre-pente sur la tuyauterie de remplissage de la cuve fioul au niveau de la pénétration dans le bâtiment pouvant entraîner des difficultés lors du remplissage.



Cuve fioul

Sonde électronique au sol

La sonde de la jauge électronique a été retrouvée au pied de la cuve fioul, posée sur les graviers.



Regard fuel

A titre d'information, et après recherche, le regard de remplissage fioul se situe en contrebas du chalet, au niveau de la dépose minute.



jauge à ruban le 13/11/24

jauge à ruban le 27/11/24

Le mandataire judiciaire a donc fait livré 4000 litres de fioul le 27/11/2024- cf photo jauge à ruban le 27/11/2024.



Temp. Réseaux



Temp. Stockage ECS

Nous avons procédé à un démarrage de la chaudière 1 afin de contrôler le bon fonctionnement de l'installation de chauffage ainsi que de la production d'eau chaude.

Nous avons constaté que les réseaux de chauffage ainsi que la production d'eau chaude fonctionnaient (cf photos des thermomètres ci-contre).



Pression installation stable

Le réseau de chauffage ne présente à ce jour aucune fuite (cf. photo de prescomano), pression stable à 2.2 bars.

## 2.2 LOCAL CTA : CONTROLE DE FONCTIONNEMENT DE LA CENTRALE DE TRAITEMENT D'AIR ET DU DESHUMIDIFICATEUR.

Ventilateur et moteur de soufflage



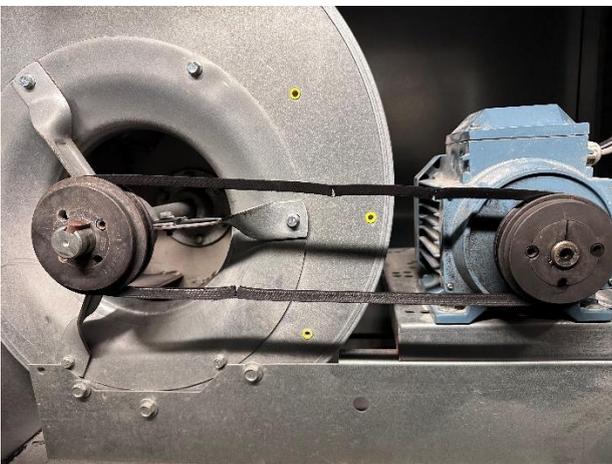
Lors de nos investigations sur la Centrale de traitement d'air, nous avons constaté :

- Les filtres sont hors d'usage. Ils sont à remplacer.
- Les courroies des moteurs de soufflage et d'aspiration sont hors d'usage (cassés, craquelés et/ou sortis des poulies). Un remplacement des courroies est nécessaire.
- Un roulement est HS sur le moteur d'extraction entraînant un sifflement audible dans toute l'installation au niveau des bouches d'aspiration. Moteur et/ou roulement à remplacer.

Courroie du ventilateur et moteur de soufflage



Ventilateur et moteur d'extraction





A notre arrivée, nous avons constaté que l'humidificateur d'air de soufflage est entièrement démonté et hors d'usage cf photo.

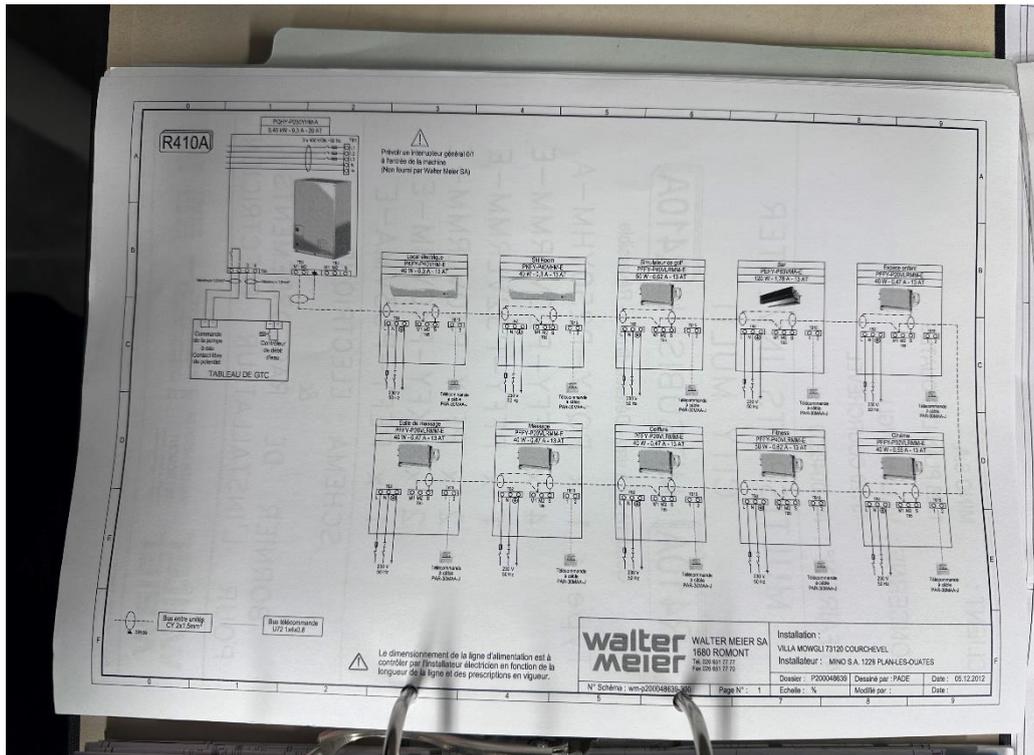


La sonde extérieure fait apparaître des températures de 20.9 °C alors que la température réelle était de 3°C. Un étalonnage ou un remplacement est à prévoir.

Une reprogrammation complète de la régulation sera à prévoir en fonction des besoins du client.

### 2.3 CONTROLE DES CAISSETTES DE SOUFFLAGE

Schéma de principe issu du DOE:



Toutes les caissettes de soufflage (10) fonctionnent indépendamment. Il a été cependant impossible de produire de la chaleur ou du froid durant nos observations car le VRV CITY MULTI SPLIT de marque MITSUBISHI ELECTRIC est piloté par une GTC auquel nous n'avons pas accès.



Caissette cave à vins



Caissette salle de cinéma



caissette salle coiffure



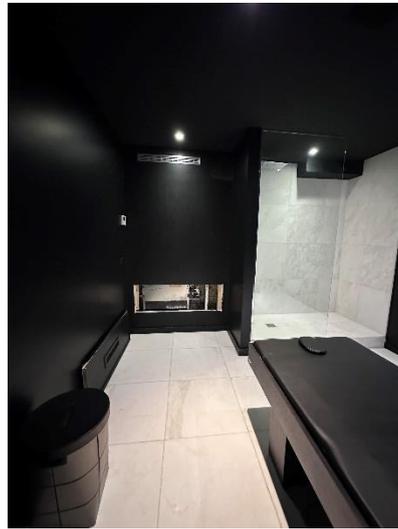
Caissette espace enfant



caissette fitness



Caissette salle massage 1



caissette salle massage 2



caissette salle en travaux



Caissette salon



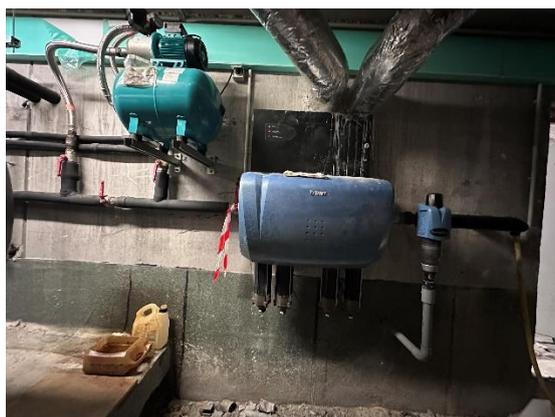
caissette ski-room

## **2.4 CONTROLE RESEAUX D'ALIMENTATION (EAU CHAUDE ET EAU FROIDE) ET D'EVACUATION DU BATIMENT**

Lors de nos investigations, nous avons procédé à un test de soutirage eau chaude et eau froide au niveau de tous les point de puisage du bâtiment. Nous avons constaté une forte baisse de pression sur le réseau d'eau chaude laissant présager la défaillance du surpresseur.



Vanne générale eau froide R-1



Alimentation générale, traitement, filtration et surpresseur

La vanne d'alimentation générale eau froide est située dans le local informatique, derrière le bar au niveau R-1.

Le système de filtration surpresseur et traitement se trouve dans le local cuve fod au niveau R-2.

### **3. CONCLUSIONS.**

Les dommages constatés résultent pour partie au manque d'entretien régulier manifeste ainsi que la non occupation des lieux sur une longue période laissant le bâtiment entièrement fermé et non ventilé.

Une reprise complète des installations s'impose en réparation ainsi qu'en maintenance. Des contrats d'entretien devront être souscrits afin de garantir un suivi régulier des installations.

**SALLANCHES LE :12/12/2024**

**MATTHIEU COMBET**  
**Gérant ALPES THERMIQUE**