



Copropriété : Passage en chauffage individuel

Par NEnfels

Bonjour,

Ma mère est propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble chauffé par une chaudière collective. Celle-ci est ancienne (1986) mais fonctionne normalement. Elle n'est donc a priori pas "vétuste".

Lors d'une AG exceptionnelle, une résolution proposant d'abandonner le chauffage collectif a été adoptée via le vote passerelle de l'article 26. Passer à un chauffage individuel impliquerait de lourds travaux dans les appartements, très coûteux et préjudiciables esthétiquement (tuyaux de chauffage traversant l'appartement).

Cette décision, n'ayant pas reçu l'unanimité, est-elle légale ?

A en juger par le site [[url=https://www.cotoit.fr/blog/majorite-article-26-copropriete/](https://www.cotoit.fr/blog/majorite-article-26-copropriete/)]Cotoit[[/url](#)], la réponse serait non :

L'unanimité [à l'article 26] concerne des décisions telles que [...] la suppression d'un équipement collectif (ascenseur, chauffage?).

Quant à l'[[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313599](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313599)]article 26[[/url](#)] lui-même, il stipule ceci :

Elle [l'A.G.] ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Comment interpréter cette phrase ? Va-t-elle bien dans le sens de la citation précédente ?

Un grand merci par avance de votre aide
Bien cordialement

Par AGeorges

Bonjour Nenfels,

Ma lecture de l'article 26 est un peu différente et aboutit même à une conclusion plus raide !

Le chauffage ne peut pas être considéré comme une "partie commune". Les dernier alinéa de l'article 26 ne s'appliquerait donc pas.

Par contre, obliger les copropriétaires à se chauffer eux-mêmes, c'est bien une "modification aux modalités de jouissance" et, comme le dit l'avant dernier alinéa de l'article 26, "L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer ..."

La règle serait malgré tout que la résolution illégale qui a été votée ne peut qu'être contestée dans les deux mois de la distribution du PV.
N'est-ce pas trop tard ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Quelle est la date de l'AG ? A quelle date le PV a-t-il été notifié ?

Par AGeorges

Plus précisément :

1. Votre maman a-t-elle été défaillante à cette AG, ou bien a-t-elle voté par un des moyens prévus. Et si elle a voté, a-t-elle voté CONTRE.

La date de l'AG ne compte pas directement.

Ce qui est compte, et seulement si votre maman est dans l'un des deux cas cités, c'est la date de réception du PV. Si votre maman a voté CONTRE ou a été défaillante, le PV DOIT lui avoir été adressé par LRAR. Sinon, la notification n'est pas valable.

Si la notification est valable, votre maman avait DEUX mois après la date de réception du PV (lendemain de la date de l'AR) pour faire déposer une assignation auprès du Syndic via un CdJ pour contester la décision.

Si la notification n'est pas valable, le délai de contestation n'a pas démarré.

Ceci se fait par un avocat, obligatoire,

L'assignation doit dire conteste la décision liée à la résolution nn ... pour non respect de l'Article 26 de la loi 65-557 : (reproduire le texte de l'avant dernier alinéa).

En principe, cela devrait bloquer toute action d'arrêt de la chaudière actuelle en attendant la décision du tribunal. Selon l'endroit où vous êtes, comptez 1 an 1/2 ou 2 ans, et donc aucun jugement avant la prochaine AG qui pourrait relancer la même résolution, tout aussi illégale !

Il serait fort agréable de disposer d'un autre moyen de procédure, mais je n'en connais pas.

Par isernon

bonjour,

si la chaufferie n'est pas vétuste, l'unanimité est requise.

voir ce lien qui répond exactement à votre question :

[url=https://www.lbvs-avocats.fr/actualites/425-charges-de-copropriete-a-quelle-majorite-supprimer-ou-suspendre-le-chauffage-collectif.html]https://www.lbvs-avocats.fr/actualites/425-charges-de-copropriete-a-quelle-majorite-supprimer-ou-suspendre-le-chauffage-collectif.html[/url]

votre mère peut contester cette résolution devant le tribunal judiciaire, si le délai de 2 mois n'est pas atteint.

salutations

Par AGeorges

Bonjour Isernon,

Le lien que vous avez cité se contredit lui-même.

Ils parlent d'unanimité requise et ils citent l'avant dernier alinéa de l'article 26 qui dit "à aucune majorité".

Cela exclut AUSSI l'unanimité.

Le reste me semble des argucies.

Si une chaudière commune est vétuste, on la change, c'est simple. D'ailleurs, la chaudière elle-même n'est souvent qu'une petite partie de la chaufferie. Et le coût n'est d'une part pas si élevé, et d'autre part est aidé par l'état.

Par NEnfels

Merci beaucoup pour vos réponses.

Ma mère a effectivement voté contre cette résolution. L'AG ayant eu lieu la semaine dernière, elle n'a pas encore reçu le courrier de notification. En tout cas, le délai de 2 mois n'est donc pas dépassé.

Le président de l'AG et le syndic prétendent que la chaudière serait "vétuste", et c'est apparemment sur cela qu'ils s'appuient pour contourner l'unanimité requise.

- 1) Quelle est la définition exacte de "vétuste" dans ce contexte ?
- 2) Est-ce à eux de prouver la vétusté ou à nous de prouver la non-vétusté ?
- 3) En admettant que la vétusté soit avérée, cela donnerait-t-il le droit d'abandonner le chauffage collectif sans vote à l'unanimité ?

Merci encore

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est obligatoire de faire appel à un avocat pour contester cette résolution.
Il vous dira s'il est stratégiquement préférable de contester le fond (vétusté de la chaudière ou pas, économies d'énergie, etc) ou bien le vote de l'AG (mauvaise majorité, résolution illégale, etc).

Attention : 2 mois c'est très vite passé, d'autant plus qu'en août il ne se passera rien (vacances judiciaires).
Et surtout le syndic "roublard" (?) peut aussi prétendre l'urgence (= faire les travaux avant l'automne !!!) et jouer le "fait accompli" !

Donc prenez rendez-vous dès à présent avec un avocat spécialisé en immobilier/copropriété.

Voici l'article de référence :

Article 42

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37

...

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

...

Par AGeorges

Bonsoir,

3) En admettant que la vétusté soit avérée, cela donnerait-t-il le droit d'abandonner le chauffage collectif sans vote à l'unanimité ?

Quand la vétusté est avérée, on change la chaudière. C'est vraiment, techniquement et financièrement la solution la plus simple. Visiblement, ni le Conseil Syndical ni le Syndic ne veulent se casser la tête avec ça. La solution de facilité est de renvoyer le problème sur les copropriétaires, ce qui n'est ni la mission du Syndic ni celle du Conseil Syndical. En général, le mode de chauffage est défini au Règlement de Copropriété. On ne peut donc le changer comme ça.

En plus, comme indiqué précédemment, la décision de la LOI est que c'est interdit de voter cela, à aucune majorité. L'avant-dernier (corrigé) alinéa de l'article 26 est tout à fait clair.

Il est possible qu'une jurisprudence, dans un cas très particulier ait jugé que les choses pouvaient être différentes, mais la LOI existante a toujours priorité sur une jurisprudence spécifique.

Et la LOI dit qu'il n'est pas possible de voter une modification des caractéristiques de la jouissance des lots privatifs. Le mode de chauffage en fait partie.

Par AGeorges

A titre indicatif, une petite étude rapide :

- Coût d'une chaudière pour une copropriété de 25 lots :
1.000? par lot

- Coût moyen d'installation d'un chauffage pour appartement :
4.500?

Soit 4,5 fois plus cher.

Par Nihilscio

Bonjour,

1) Quelle est la définition exacte de "vétuste" dans ce contexte ?

L'arrêt de la cour de cassation du 45 janvier 1989 n° 87-14.871 donne une indication :

L'arrêt retient que l'installation collective de chauffage, remontant à plus de quatre-vingts ans, était à la fois vétuste, inefficace et insalubre, que sa remise en état ne permettrait pas d'obtenir un résultat conforme aux normes actuelles ; que par ces motifs, desquels il résulte que l'installation d'un chauffage individuel n'affectait pas les modalités de la jouissance des parties privatives mais constituait, comme elle l'a retenu, une amélioration.

Dans cette affaire il s'agissait plus qu'une chaudière à changer parce qu'elle est vieille mais de l'ensemble de l'installation dont l'état était tel que sa suppression pouvait être considérée comme une amélioration.

2) Est-ce à eux de prouver la vétusté ou à nous de prouver la non-vétusté ?

Pour votre mère il faudra convaincre le juge que la suppression du chauffage modifie les modalités de jouissance de ses parties privatives, c'est à dire de son appartement, ce que le syndicat des copropriétaires n'est pas en droit de lui imposer.

Le syndic cherchera à démontrer qu'il n'en est rien et qu'au contraire le remplacement de l'équipement collectif par des équipements individuels est une amélioration.

Par AGeorges

Bonjour,

Pour aller toujours dans le même sens.

Pour qui n'a jamais visité une chaufferie d'immeuble ni réfléchi à la façon dont la chaleur est "envoyée" dans les appartements, parler de "chaudière" voudrait tout dire.

En réalité la "chaudière" (s'il n'y en a qu'une) n'est qu'une petite partie de l'installation de chauffage. Même parler globalement de chaudière n'a pas trop de sens. La chaudière, c'est surtout une grosse boîte dans laquelle quelque chose brûle. Sur une vieille chaudière un peu rouillée de l'extérieure, on peut changer le brûleur. La chaufferie contient aussi de nombreux autres dispositifs. Des tuyaux, plus ou moins isolés, une vanne trois voies, un nettoyeur d'eau, un système d'évacuation des fumées, des extincteurs, un régulateur et divers systèmes électriques, des sondes, un régulateur de pression, diverses vannes ou compteurs pour l'eau.

Donc une chaudière vétuste, cela ne veut pas dire grand chose. En plus, depuis toujours, les copropriétés ont obligation d'entretenir tout ce matériel. Il est quasiment impossible que tout date de 80 ans. Au fil des années, il y a forcément eu des évolutions, ne serait-ce par exemple que le traitement des fumées, les vannes, le régulateur, etc.

Chez moi, des brûleurs neuf (c'est cher) ont été posés sur un vieux corps de chaudière et ça fonctionne très bien.

En plus, il y a tous les tuyaux qui emmènent l'eau chaude. Il est peu probable qu'il n'y ait jamais eu d'entretien de ce côté. Il y a des vannes, des dispositifs d'expansion de l'eau plus ou moins nombreux selon la configuration de la copropriété.

Dans ce contexte, il est POSSIBLE qu'une installation complète soit défectueuse d'un peu partout, cela tendrait à signaler une absence de maintenance obligatoire pendant bien des années. L'histoire du Syndic qui entre dans la chaufferie, voit une tache de rouille et dit que tout est fichu, je connais. Donc qu'il y ait eu UNE jurisprudence dont les aspects techniques ont été si mal exposés au juge qu'il en ait conclu que l'article 26, avant-dernier alinéa peut être interprété particulièrement, pourquoi pas.

Que cela soit transposable au cas de votre maman, c'est fort peu probable. Et mon approche du coût n'a rien d'exagérée, même si c'est comme tout, il vaut mieux avoir un devis. Il serait raisonnable de dire que changer juste le corps de la chaudière, selon ce qui est en place, ne devrait correspondre qu'à moins du 1/4 de tout le matériel de la chaufferie existante. Abandonner tout ça, ce serait probablement mettre des dizaines de milliers d'euros à la poubelle de matériel entretenu depuis des dizaines d'années.

Il est probable que vous ayez besoin d'argumenter, au plan technique et financier.

La mécanique de l'article 42 est simple. Soit le Syndic a raté quelque chose dans sa convocation. Remise en retard, oubli de documents obligatoire, PV non conforme ou autre.

Alors, vous faites établir (preuves) cela ET vous avez le droit de demander l'annulation des résolutions CONTRE lesquelles vous avez voté. Sans aucune justification. C'est ce qu'ont dit de nombreuses jurisprudences.

S'il n'y a pas d'autre raison, disons 'externes' à une résolution, il faudra expliquer EN QUOI la résolution, telle que présentée est invalide.

Votre argument sera donc l'avant-dernier alinéa de l'article 26. Ce à quoi l'avocat du Syndicat pourra répondre par la jurisprudence citée plus haut. Votre réponse sera alors d'expliquer POURQUOI vous n'êtes pas dans le cas de vétusté absolue de la jurisprudence concernée, qu'ajouter une chaudière dans chaque appartement est inconcevable, que tirer des tuyaux un peu partout aussi, que le coût est démesuré et que le règlement de copropriété définit bien que l'immeuble est chauffé de façon collective.

Ce sera à votre avocat de traiter cela. Comptez un investissement de l'ordre de 2000? qui vous sera remboursé si vous gagnez.

Par yapasdequoi

Un article intéressant :

[url=https://www.gouvernement.fr/actualite/fin-des-nouvelles-chaudieres-au-fioul-ou-au-charbon-au-1er-juillet-2022]https://www.gouvernement.fr/actualite/fin-des-nouvelles-chaudieres-au-fioul-ou-au-charbon-au-1er-juillet-2022[/url]

L'installation de radiateurs électriques dans chaque logement n'est pas forcément une mauvaise alternative... ni forcément moins coûteux à l'usage que la consommation ou l'entretien d'une chaudière fioul ou gaz hors d'âge.

Mais vous n'avez pas indiqué la source d'énergie actuelle dans cette copropriété, ni celle qui est préconisée en remplacement, ni surtout les arguments qui ont convaincus les copropriétaires à voter pour cette suppression.

Par AGeorges

NEnfels,

SVP, ne parlez plus d'unanimité. L'article 26 dit bien :

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer

Il serait utile, comme cela a été demandé de préciser :

- de quel genre de chaudière s'agit-il ? (gaz, ...)
- Comment les appartements sont-ils chauffés ? (sol, radiateurs, ...)
- Quid de l'eau chaude ? (collective, individuelle)
- L'immeuble a-t-il fait l'objet de mesures d'isolation ?
- Combien de lots comporte cette Copropriété ?

N'oublions pas que, dans une copropriété un peu importante, avec un certain nombre de copropriétaires-bailleurs, la tendance est soit d'écouter le Conseil Syndical, même si ce dernier raconte des fadaïses soit de voter POUR afin de ne pas bloquer. Et bien sûr, CS et Syndic vont être peu disert sur le sujet. Moins on en dit, moins on est embêté avec des questions.

Visiblement, dans cette AG, personne ne s'est levé pour dire que la passerelle de l'article 26 était inaccessible pour ce type de vote. Cela donne le niveau général.

D'ailleurs les mentions Article 24,25 ou 26, comme j'ai pu le constater de nombreuses fois, c'est comme du grec ancien pour la majorité des copropriétaires.

NB. Ce n'est pas une critique, c'est un constat d'évidence.

Par valding

Les renseignements que vous donnez apparaissent trop restreints pour vous aider.

Evidemment vous pouvez contester le vote qui a eu lieu car, si c'est une simple histoire de chaudière, ce vote est anormal et incompréhensible car elle peut être remplacée pour un cout acceptable mais le juge voudra en savoir plus dans le détail. Il suffit de récupérer l'arrivée du chauffage collectif à l'entrée de votre appartement et d'interposer une chaudière ce qui est peu couteux. Il est plus simple de mettre un chauffage électrique. N'est-il pas possible de mettre une pompe à chaleur ce qui est le moins couteux en consommation de chauffage et le plus écologique.

Pourquoi la majorité a accepté de voter si c'est un préjudice par rapport à votre situation actuelle ?

Attention, avec le tribunal, il n'est pas possible d'être certain à 100% de gagner car le juge dans le cadre de la jurisprudence, demandera une expertise spécialisée et écoutera tous les arguments, les vôtres mais aussi ceux de l'avocat du syndic qui défendra le point de vue de la majorité des votants face aux problèmes posés. Si vous gagnez, le syndic devra vous rembourser les frais liés à votre procédure judiciaire et refaire les votes en AG selon la loi du moment. Mais, comme copropriétaire, le même syndic vous demandera de payer votre part en tantième des honoraires

de l'avocat de la copropriété + ses propres honoraires liés à cette action + le remboursement de vos propres frais d'avocat. Si vous perdez, vous devrez rembourser tous les frais engagés par la copropriété en plus des honoraires de votre propre avocat et ceux de l'expert. Le perdant du procès peut avoir à payer des indemnités en compensation de divers préjudices.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous gagnez, le syndic devra vous rembourser les frais liés à votre procédure judiciaire et refaire les votes en AG selon la loi du moment. Mais, comme copropriétaire, le même syndic vous demandera de payer votre part en tantième des honoraires de l'avocat de la copropriété + ses propres honoraires liés à cette action + le remboursement de vos propres frais d'avocat.

Non.

Article 10-1 de loi loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.