



Litige VMC bruyante en copropriété

Par Anny77

Bonjour,
Depuis 15 mois la VMC produit un bruit de ronflement/vibration dans mon duplex au 2eme et dernier étage.
Le Syndic et le Conseil Syndical ne font rien malgré mes demandes, le Conciliateur n'obtient rien, et UFC que choisir non plus malgré plusieurs courriers recommandés sans aucun Syndic.
Impossible de pouvoir consulter le Carnet d'entretien de la VMC (qui est pourtant obligatoire).
Cette nuisance sonore a été constatée sur le DPE fait récemment. Mais le Syndic ne bouge pas.
Que puis-je faire maintenant ?
Ma protection juridique accepte de prendre en charge un constat d'huissier mais les huissiers ne veulent pas se déplacer pour un bruit aléatoire à intensité et heures variables.
Merci pour votre réponse.
Cordialement
Anny77

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous pensez qu'il s'agit d'un manque d'entretien, il est envisageable de proposer une résolution au vote de la prochaine AG pour vérifier/régler/nettoyer votre système de VMC.
Il est aussi possible que les conduits soient encrassés, donc à ramoner.
Autre possibilité c'est qu'un voisin ait branché un appareil (hotte ou climatiseur) sur ses bouches et ainsi déséquilibré les flux d'air.
Seule une inspection générale et nettoyage de l'ensemble du système permettra de confirmer l'origine de ces bruits.

Demandez des devis à une ou plusieurs sociétés spécialisées, puis adressez les au syndic par courrier RAR avec le texte de la résolution pour l'ordre du jour.

Par Anny77

Bonsoir,
C'est exactement ce que je demande au Syndic (une inspection de l'installation de la VMC et des ses gaines).
Mais sans réponse du Syndic sur quoi que ce soit.
J'avoue commencer à désespérer.. et ma santé est impactée par ce ronflement/vibration en permanence.
Pensez-vous qu'un Avocat soit maintenant nécessaire?
Normalement le problème doit être inscrit à l'ordre du jour de l'AG en Août 2025 mais je ne suis pas certaine .
Merci pour votre réponse.
Cordialement
Anny77

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le "problème" qu'il faut mettre à l'ordre du jour, mais des devis pour y remédier.
Bref au lieu d'un avocat, demandez des devis à des sociétés spécialisées et envoyez les au syndic comme déjà dit.
Il n'est pas trop tard pour une AG en août, mais les entreprises peuvent avoir besoin de plusieurs semaines pour faire des devis ...

Par Anny77

Les Entreprises ne veulent pas bouger sans ordre du Syndic.

Donc je tourne en rond.
Cordialement
Anny77

Par yapasdequoi

Et que fait le conseil syndical ?

Par Anny77

Rien du tout.
S'en moque complètement , du moment qu'ils ne sont oasis gênés pour dormir...

Par yapasdequoi

Alors consultez un avocat. Vous devrez sans doute engager une procédure contre le syndicat (pas le syndic)

Par Anny77

Bonjour,
Pas de procédure contre le Syndic ?
Je ne comprends pas ?
(Je ne suis pas trop réveillée)
Merci pour vos réponses.
Cordialement
Anny77

Par yapasdequoi

Le syndic exécute les ordres de l'AG (et donc du syndicat). si le syndicat ne vote pas l'entretien de la VMC, c'est le syndicat qui est responsable.

Avez-vous demandé au syndic par COURRIER RAR une résolution pour voter cet entretien (même sans devis c'est important) ?
Sinon ne tardez pas.

Article 10 du décret 67-223

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. (...)

Par isernon

bonjour,

vous préparez une résolution de contrôle de votre VMC pour la prochaine A.G. à envoyer à votre syndic pour la prochaine A.G.

votre copropriété doit avoir un contrat d'entretien pour la maintenance de votre VMC.

est-ce que d'autres résidents de votre copropriété ont ce problème.

les bouches de VMC doivent être nettoyées régulièrement, les grilles d'amenées d'air frais ne doivent pas être obstruées.

salutations

Par Anny77

Bonjour Isernon

J'ai tout fait dans les règles sauf qu'il est difficile d'enregistrer ce bruit de vibration que tout le monde n'entend pas.(basse fréquence).

Mes filles évitent de dormir chez moi à cause du ronflement plus ou moins fort, la femme de ménage l'entend bien , des amies l'entendent et le ressentent .

Le Conciliateur l'a bien entendu aussi .

Et surtout le diagnostiqueur du DPE a pu constater cette nuisance sonore et sur son rapport figure bien la mention : " il existe un bruit de vibration dans une chambre et le grenier dû à la VMC ou une de ses gaines ".

Ma chambre est sous le grenier et la VMC au-dessus du grenie

Et ce ronflement/vibration se répercute dans tout mon petit duplex.

J'ai demandé l'inscription à l'AG de cette nuisance sonore (qui existe depuis 02/2024 et je suis dans l'appartement depuis 4 ans .)

Je précise qu'il y a eu des travaux dans 2 appartement pendant l'hiver 2023/2024 et ce bruit est venu après.

Le Syndic prétend que ça ne peut venir de la VMC et ne veut rien faire.

Je demande seulement la vérification de son installation et la disparition de cette nuisance .

Merci pour vos conseils mais je crois qu'un Avocat va devenir nécessaire.

Cordialement

Anny77

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas besoin de notre autorisation pour consulter un avocat.

Mais toute procédure peut durer longtemps et vous devrez avancer les frais d'avocat et d'expertise.

Que vous ayez des témoins ne change rien à l'attitude du syndic, ni apparemment du CS

D'autres copropriétaires sont-ils gênés par ce bruit ?

Un vote en AG pour un contrôle exhaustif afin de mieux cerner l'origine du bruit serait plus rapide et moins onéreux. Et c'est la première démarche que nous conseillons.

Et même si personne n'en voit l'intérêt au moment du vote, vous pouvez argumenter qu'une VMC mal entretenue peut tomber en panne ou surconsommer inutilement.

Vous parlez aussi de travaux chez des voisins. On peut tout imaginer, comme par exemple la suppression d'éléments d'insonorisation, coffrages ou autre, le branchement d'une hotte de cuisine sur la bouche de VMC, etc, mais dans un tel cas, le syndic est réellement impuissant car c'est un litige privatif !