



Achat fenetres en copropriété

Par Marco77

Bonjour à tous,

On a fait le ravalement (ITE) l'an dernier, nickel, façade toute neuve.

Le souci maintenant : les fenêtres et volets.

Certaines chez nous sont encore d'origine, simple vitrage? niveau isolation c'est cata, et visuellement ça gâche un peu tout.

Le syndic nous dit que ce sont des parties privatives, donc impossible d'imposer quoi que ce soit, et ils ne veulent pas gérer le sujet.

Du coup on s'est sortis les doigts, on a fait plusieurs devis via des boîtes qui proposent de l'achat groupé.

Au final, on a retenu une entreprise ? bon rapport sérieux/prix, et ils ont l'habitude de gérer des grosses copropriétés.

Ils nous ont fait un tableau en listant chaque fenêtre avec un tarif dégressif en fonction des quantités.

c'est du gagnant gagnant car nous arrivons à du -30% par rapport au tarif public classique.

cette solution a été accueilli avec succès par tout le monde, sauf une dizaine d'appartement (environ 5 à 7%) qui refusent de changer (bien souvent des propriétaires bailleurs qui s'en moquent).

Nous allons donc avoir un immeuble hyper beau, avec fenêtres et volets neufs SAUF quelques irréductibles gaulois qui bloquent.

Leur volets sont tellement vieux qu'ils rouillent et ça va couler sur la façade neuve...

J'ai contacté le syndic qui me dit qu'on ne peut pas obliger les gens à changer car c'est du privatif... à mon avis ils n'ont surtout pas envie de s'embêter sur un sujet sur lequel ils ne touchent rien.

J'avoue ne plus savoir que faire, si certains ont vécu des cas de figure identique je veux bien des infos.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

En effet vous ne pouvez forcer personne.

C'était au moment du vote du ravalement global qu'il fallait "embarquer" la rénovation des fenêtres et des volets.

Bizarre d'ailleurs que le ravalement avec ITE ait pu être fait sans toucher aux volets.

Ou alors ils ont démonté et remonté les mêmes ... ce qui est vraiment du gâchis.

Par Urbicande75

Bonjour,

Article 25f)

f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Le changement de fenêtres contribue à l'économie d'énergie et me semble pouvoir être imposé par un vote de l'AG.

Dans la résolution, prenez soin d'indiquer un coefficient thermique de la fenêtre déterminé notamment par rapport aux fenêtres déjà changées afin de ne pas faire des changements inutiles.

Faites le voter au 25f) ... vous verrez bien pour les récalcitrants après le vote.

Par Urbicande75

Pour les volets, vous pouvez également imposer la réfection au titre de l'harmonie et entretien de l'aspect extérieur de l'immeuble.

Votre syndic a pas bien l'air au courant de la manière d'imposer des choses sur le privatif ...

Par yapasdequoi

Ces travaux peuvent comprendre

C'est bien pour cette raison que je conseillais de voter les fenêtres et volets DANS le chantier global de ravalement+ITE.

En dehors de cette opération globale, c'est plus compliqué, parce que l'intérêt énergétique collectif est plus difficile à démontrer et qu'imposer des travaux privatifs est impossible (article 9)

Du coup il faudrait peut être proposer pour ces menuiseries un compromis avec prise en charge partielle par la copropriété (puisque tous le monde en profitera) ?

Par Urbicande75

Certes plus compliqué mais tout dépend des tantièmes :-) ... si c'est voté et non opposé, youpi ... ça se tente.

De toute façon il faudra le faire voter, donc mettez une résolution à l'AG, 1/ vous verrez si ça passe 2/ si les récalcitrants s'opposent ...

Par isernon

bonjour,

si l'A.G. avait voté dans la même résolution le ravalement des façades avec isolation thermique extérieure et les remplacements des fenêtres avec isolation thermique, l'article 25f pouvait s'appliquer.

à présent le projet proposé ne concerne que le remplacement des fenêtres et des volets, parties privatives, qui est hors de la compétence de l'A.G.

il est certain que le bon sens était d'englober dans la même résolution le ravalement de façades et les remplacements des fenêtres et des volets.

salutations

Par Urbicande75

Vous avez un chauffage collectif ou individuel ?

Si collectif, alors même privatif, cela impacte la consommation commune.

Si individuel, on devient purement privatif et alors, en effet, probablement aucun angle.

Il existe des cabinets qui peuvent vous étudier l'impact énergétique du remplacement. C'est ce que nous avons demandé pour confirmer l'isolation extérieure de murs pignons (nous sommes en chauffage collectif, donc l'impact même relativement faible a convaincu)

Vous pouvez mettre en avant que le changement de fenêtre peut améliorer leur lettre de DPE individuel.

Voyez aussi si le remplacement de fenêtres peut donner un crédit d'impôts ou être éligible au CEE.

C'est pas tant que vous ne pouvez pas toucher au privatif, il faut déjà que la résolution passe et ne soit pas opposée.

Cela n'affecte ni la jouissance du lot, ni sa consistance... et cela relève de l'énergie et de l'aspect extérieur.

C'est sur que pris isolement du ravalement, l'intérêt est plus faible mais pas nul.