



## Occupants privés de chauffage collectif

-----  
Par Duracelle72

Bonjour à toutes et tous,

Depuis la mise en route du chauffage collectif, il y a de cela de 8 jours.

Le chauffage collectif n'est pas assuré dans une partie des logements de la copropriété dont le mien. La température au centre des pièces atteint péniblement les 17°.

Après intervention du prestataire, une purge des colonnes de chauffage doit être réalisée au niveau de l'appartement du dernier étage, où les radiateurs disposent de robinets de purge.

Problème, l'occupant du dernier étage a pris la fuite suite à un contentieux avec son propriétaire - bailleur.

Ce dernier a engagée une action auprès du tribunal pour obtenir l'autorisation de pénétrer dans le logement. Une décision est attendue dans quelques semaines.

Faute de solution alternative, nous nous retrouvons suspendus à la décision juridique.

Toutefois, nous nous interrogeons sur l'exécution de la décision.

La procédure liée à la trêve hivernale s'applique t-elle bien que le locataire n'occupe plus physiquement les lieux depuis plusieurs mois ?

Quels sont nos recours au titre du préjudice moral et physique occasionné pour chacun d'entre nous ( enfants, adultes, personnes âgées) ? logement sous chauffé, utilisation de chauffage d'appoint, surcoût sur la facture d'électricité, répercussion sur la santé mentale ...

je ne vous cache pas que l'inquiétude gagne chacun d'entre nous, dans l'éventualité ou la situation devait durée et au regard de la chute des températures.

Je précise que nous nous acquittons et continuerons à nous acquitter de nos charges de copropriété.

Merci de l'attention que vous pourrez porter à nos interrogations.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le contentieux ne vous regarde pas. Vous pouvez mettre en demeure le syndic de restaurer le chauffage et c'est à lui de se débrouiller. Y compris pour obtenir l'accès au logement litigieux pour réaliser l'intervention.

Accéder pour purger les radiateurs est possible même en cours de trêve hivernale.

-----  
Par Duracelle72

Merci de votre réponse rapide,

Nous allons adresser une mise en demeure du syndic par lettre avec AR avant d'engager un recours juridique. Le mail n'ayant visiblement pas suffi à trouver une issue favorable.

Bonne fin d'après midi à vous.

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

La trêve hivernale concerne l'expulsion du locataire pour que le bailleur récupère le logement.

Pour ce qui vous concerne, il s'agit uniquement d'accéder au logement pour pouvoir intervenir sur un équipement

commun.

Votre lettre AR au syndic déclenchera sa responsabilité de mettre en ?uvre les démarches nécessaires, il sera toutefois confronté au même problème si le locataire a déserté car il ne peut non plus rentrer "comme cela".

Le fondement juridique étant différent, assurez vous que le propriétaire parle de bien d'une demande d'accès et ne mélange pas avec le fait de récupérer son bien (ce qui peut prendre des mois) pour ouvrir au syndic.

Le cas échéant, ne tardez pas à entamer les démarches spécifiques à une demande d'accès. Compte tenu du fait que le locataire a déserté, il faudra peut-être privilégier des notifications par huissier plutôt que des AR.

Ensuite c'est un jeu d'AR en cascade : vous mettez en demeure le syndic de rétablir le chauffage ; lui-même va mettre en demeure le bailleur de laisser l'accès ; lui-même contre son locataire (pour l'accès, l'expulsion est son affaire en parallèle) ; etc etc ...

-----  
Par zouriteman

BONJOUR marque de politesse CG du forum  
cela me rappelle une affaire quasi identique survenu dans notre résidence il y a 4 années ; nous avons des problèmes de chauffage collectif récurrents et répétitifs.  
un locataire mécontent et vicieux fait constater par huissier que son logement n'est pas chauffé et qu'il ne fait que 13°C dans le logement. En plus, il obtient quelques témoignages d'autres habitants; Son avocat assigne son propriétaire , pour manquements à son obligation de fournir un logement décent.  
L'assurance de ce propriétaire assigne notre Syndicat de Copropriété car la faute des défauts de chaufferie sont de notre responsabilité . Résultat , cela a couté plus de 6.000? à notre copro, le locataire, pour quelques mois d'inconfort, a obtenu la remise de 60% de ses loyers + les frais de justice et Art-700.

-----  
Par yapasdequoi

mécontent ? on le comprend... vicieux ? c'est vous qui le dites.  
Il avait surtout un bon avocat et votre syndic (et/ou les copropriétaires) avaient négligé l'entretien du système de chauffage ... c'est ce que le juge a conclu apparemment !

-----  
Par Urbicande75

@zouriteman : parfaite illustration de la cascade

-----  
Par janus2

un locataire mécontent et vicieux fait constater par huissier que son logement n'est pas chauffé et qu'il ne fait que 13°C dans le logement.  
bonjour

C'est être vicieux que de trouver anormal de n'avoir que 13°C dans son logement ?????

Vicieux : Qui a des goûts dépravés, pervers, en particulier sur le plan sexuel.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Ben un locataire paye un loyer pour un logement décent incluant un système de chauffage, on peut comprendre qu'au bout de plusieurs mois à 13° C il en ait eu assez. Visiblement il n'était pas le seul dans la copropriété. Un système de chauffage, ça s'entretient, ça se répare et ça se rénove. Si on ne veut pas assumer ce genre de charges, il faut être locataire.

Si le chauffage tombe en panne parce que la chaudière est de mauvaise qualité ou à cause d'un mauvais travail, il appartient à la copropriété de se retourner contre qui de droit et de se faire à son tour indemniser.

En cas d'abandon du logement par le locataire, la procédure est assez simple quoi qu'un peu longue (mais moins qu'une expulsion). Transmettez au bailleur :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32305]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32305  
[/url]

Mais en effet, dans votre cas le plus rapide est de demander une autorisation d'accès.

Ma copropriété, suite à des problèmes... de chauffage (et d'infiltrations) a découvert il y a quelques années l'existence des assurances incluant une protection juridique. Elle en a souscrite une peu avant que j'achète. On paye moins de 400 euros par an pour un bon service, l'année dernière les frais de nettoyage d'un tag ont été remboursés (moins la franchise).

Si vous en avez une, il faut la solliciter, sinon c'est à mon avis un accessoire indispensable. Nous sommes en procès pour les infiltrations (sinistre antérieur au contrat), ça nous coûte horriblement cher depuis des années.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Duracelle,

Le fait de devoir accéder au logement du dernier étage pour purger le système de chauffage tout entier de l'immeuble est fort surprenant.

Il faut vérifier que des personnes bien incompetentes ne vous racontent des craques.

Dans les immeubles, il y a une colonne montante avec le tuyau d'arrivée de l'eau chaude. Donc un tuyau vertical. à chaque étage, il y a, disons, une dérivation pour alimenter le circuit de l'étage.

Et, en haut du tuyau, soit au-dessus/en haut du dernier étage, le tuyau, en son point haut, est complété par un système de purge automatique.

A mon avis, c'est à ce niveau qu'il faut intervenir !

En principe pas besoin d'entrer chez le voisin du dernier étage ni de purger SES radiateurs. Si ceux-ci sont pleins d'air, lui seul ne sera pas chauffé.

Et si jamais votre système a été mal fait, pourquoi ne pas demander à un plombier de poser cette purge automatique en haut du circuit plutôt qu'attendre des mois de procédure ?

-----  
Par Duracelle72

Merci pour votre réponse à tous et les conseils forts utiles pour la suite.