



## Entretien annuel des chaudières au gaz

-----  
Par voldemort

Bonjour

Voici mon problème:

je suis copropriétaire d'un appartement acheter neuf il y a 4ans et mon syndic me prélève chaque année 200? pour l'entretien de ma chaudière au gaz comme les autres copropriétaires de mon immeuble sauf que moi je n'ai jamais utilisé ma chaudière, car je me chauffe a l'électricité.

j'en ai fait part a mon syndic qui refuse ma demande de ne plus adhérer au contrat collectif, en prétextant que c'est inscrit dans le règlement de copropriété.

Je précise que ma chaudière se trouve dans ma partie privative.

Donc je voudrai savoir si je suis dans mes droits et si je peut attaqué en justice mon syndic.

Merci pour votre réponse.

-----  
Par StephaneB

Bonjour

Le syndic parle d'un contrat de copropriété. Aussi, avant de vouloir attaquer en Justice, il vous faut savoir ce qui est noté sur ce contrat que vous avez dû signer ou qui a été approuvé par une délibération.

Que dit aussi le règlement de copropriété ? C'est lui que vous devrez dénoncer si effectivement cette mention de contrat collectif est porté dedans.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Celui dont on ne prononce pas le nom,

Les éléments de votre demande sont les suivants :

- Vous avez une chaudière au gaz privative. Elle est bien définie comme telle, et dans ce cadre, vous avez une obligation de maintenance et la liberté de ne pas l'utiliser ou de choisir le prestataire qui l'entretiendra.

- Le règlement de copropriété ou bien une décision antérieure du Syndicat en AG définit la notion de contrat de maintenance collectif. Rien ne vous oblige à y adhérer. En général, l'avantage est que cela coûte moins cher que des contrats individuels, ce qui doit avoir été "prouvé". Et si, un jour, vous avez accepté ce contrat, vous pouvez changer d'avis à chaque renouvellement (envoi d'une LRAR au Syndic).

- Si c'est un jour une décision de l'AG (via une résolution) qui a imposé ce contrat collectif, la décision est illégale et contredit l'article 25 avant-dernier alinéa (à vérifier) lequel dit que l'AG ne peut pas imposer une façon de jouir de ses éléments privatifs comme on l'entend. Ce qui revient donc à dire :

a- l'AG ne peut vous imposer d'utiliser la chaudière à gaz, car elle est privative, et

b- l'AG ne peut vous imposer une maintenance associée (clauses de non-utilisation à vérifier),

Enfin, ce qui vous a déjà été dit, le Syndic n'est que l'exécuteur des décisions de l'AG et des clauses du RCP. Si vous devez attaquer quelqu'un, ce sera le Syndicat des copropriétaires. C'est un peu compliqué, je n'entre pas dans les détails.

Il serait utile que vous reproduisiez exactement la clause concernée de votre RCP. Merci.

-----  
Par janus2

Bonjour,

De toute façon, que vous utilisiez ou pas cette chaudière, vous devez en faire faire l'entretien une fois par an et en avoir l'attestation. Ce qui est discutable, c'est l'obligation de passer via le contrat collectif, vous pourriez peut-être faire intervenir votre propre chauffagiste.

Il est possible, à vérifier, de vous passer de l'entretien si vous n'avez pas le gaz dans votre logement.

-----  
Par StephaneB

Comment faites vous pour avoir de l'eau chaude sanitaire ?  
Avez vous installé un cumulus ?

Pour vous chauffer, je veux bien entendre que vous soyez passé à l'électrique, mais qu'en est il de l'eau chaude ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait savoir ce qui est inscrit exactement dans le règlement de copropriété. L'ensemble des chaudières y est peut-être défini comme un équipement commun.

-----  
Par voldemort

Bonjour et merci pour ceux qui m'ont répondu!

sur le règlement de copropriété il est mentionné:

-(un contrat collectif de maintenance des chaudières gaz sera souscrit par le syndic)

je précise que je n'ai rien signé chez le syndic

sinon je comprend qu'une chaudière doit être entretenue par mesure de sécurité, mais comme je viens uniquement dans mon logement à la belle saison (c'est ma résidence secondaire), je me contente d'une douche froide et d'un chauffage d'appoint j'ai aussi une bouilloire électrique au cas où l'eau serait trop froide.

Donc j'estime que payer pour une chaudière qui n'a jamais fonctionné c'est de l'abus de pouvoir car je n'ai même pas de fournisseur de gaz; c'est un peu comme si on assurait un véhicule qui ne roule plus.

(ce sujet n'a pas été évoqué en AG)

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le règlement de copropriété prévoit un contrat collectif d'entretien, c'est l'AG qui choisit le prestataire, mais vous ne pouvez pas y échapper... Sauf à faire modifier le règlement de copropriété !

Le fait de ne pas utiliser un équipement ou un contrat collectif ne vous exonère pas de le payer (exemple si vous ne montez chez vous que par l'escalier, vous devez quand même payer les charges d'ascenseur)

-----  
Par voldemort

Bonsoir yapasdequoi

sauf qu'un ascenseur se trouve dans des parties communes  
alors que ma chaudière est dans ma partie privative.

de plus je paie pour des prestations qui n'existent pas,  
puisque aucun technicien n'a pu venir chez moi, car j'occupe mon logement uniquement l'été.

-----  
Par janus2

c'est un peu comme si on assurait un véhicule qui ne roule plus.

Bah justement, même s'il ne roule pas, un véhicule doit être assuré !

-----  
Par yapasdequoi

Le RDC est un contrat entre les copropriétaires. Vous devez le respecter ou en demander la modification conformément à la loi de 1965.

Votre absence n'est pas une excuse pour ne pas entretenir la chaudière.

Le jour où vous voudrez vendre avec une chaudière qui n'a pas été entretenue pendant des années, vous regretterez votre attitude en constatant la moins value.

-----  
Par Nihilscio

Les chaudières individuelles sont-elles des parties privatives ou des parties communes ?

S'il est stipulé expressément dans le règlement de copropriété qu'elles sont parties communes, il est cohérent que le contrat d'entretien soit commun et conclu sur décision de l'assemblée générale.

Sinon, ce sont des parties privatives et chaque copropriétaire en use librement comme en dispose l'article 9 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et il les gère comme il l'entend. Le règlement de copropriété fixe les règles relatives à l'administration des parties communes (article 8). A contrario, le soin de gérer ses parties privatives est laissé à chaque copropriétaire. Le règlement de copropriété peut contenir des règles de sécurité telle que l'obligation de souscrire un contrat d'entretien mais il ne peut imposer un contrat auprès d'un fournisseur déterminé.

La question de ce contrat commun mériterait d'être posée en assemblée générale.

A défaut de modification du règlement de copropriété décidé en assemblée générale, la nullité de la clause en question pourrait être reconnue judiciairement. Il faudrait faire un procès contre le syndicat des copropriétaires, non contre le syndic.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

-(un contrat collectif de maintenance des chaudières gaz sera souscrit par le syndic)

je précise que je n'ai rien signé chez le syndic

sinon je comprend qu'une chaudière doit être entretenue par mesure de sécurité

Le fait qu'un contrat collectif soit souscrit n'oblige en rien CHAQUE copropriétaire à y adhérer. Les raisons en ont déjà été fournies, en plus vous auriez le choix du prestataire. Au pire, il aurait peut-être fallu dénoncer le contrat, mais si vous ne l'avez jamais accepté ...

Et l'entretien d'une chaudière "à gaz" qui n'est même pas alimentée ... en gaz, ça reste limite. Pour moi, cet équipement est PRIVATIF et vous en faites ce que vous voulez. Si vous l'utilisez, vous avez obligation de l'entretenir (et d'en fournir la preuve) mais avec le prestataire de votre choix, ce qui vous coûterait plus cher (probablement) que le contrat collectif, mais c'est votre liberté "privative".

-----  
Par AGeorges

PS. Une chaudière qui reste dans le stock d'un vendeur pendant des années ne se transforme pas en épave par l'opération du saint-esprit. Si la vôtre n'a jamais servi, il sera toujours temps de faire faire une mise en route par un pro quand vous vendrez. Une petite protection contre la poussière ou l'humidité pourrait suffire ... si votre non-occupation implique des variations de température importantes, mais cela ne concerne pas QUE la chaudière.

-----  
Par Henriri

Hello !

Il y a deux aspects distincts à discuter :

- D'une part l'engagement contractuel ou non de Vodemort de supporter sa part d'un contrat collectif d'entretien des chaudières individuelles mentionné dans le règlement de copropriété et géré par le syndic.

- D'autre part son obligation ou non d'entretien annuel de sa chaudière selon les articles R224-41-4 du code de l'environnement alors qu'il n'a même pas d'abonnement au gaz j'imagine puisqu'il ne s'en sert pas...!

Mais sur ce second point je vois vraiment mal comment il peut être en infraction !

A+

-----  
Par voldemort

réponse a janus2

bah moi je connais personnes qui assure des voitures en état d'épave, puisqu'elle ne peuvent plus rouler, déjà que beaucoup roule sans assurance!

-----  
Par voldemort

Bonsoir a tous

De toute façon pour faire la maintenance d'une chaudière au gaz il faut que la chaudière soit allumée (voir le site d'engie) or comme je viens de l'évoquer je n'ai pas de contrat de gaz et aucuns texte de loi ne m'oblige a souscrire un contrat auprès d'un fournisseur de gaz, donc pas d'intervention d'un technicien chez moi et du coup je paye pour rien, cherchez l'erreur!

-----  
Par yapasdequoi

Il vous reste à faire modifier cette clause du règlement de copropriété en proposant une résolution pour la prochaine AG.

Ainsi le contrat d'entretien ne sera plus une charge générale répartie aux tantièmes mais une charge privative que chaque copropriétaire pourra assumer individuellement.... ou pas.

-----  
Par Nihilscio

... aucuns texte de loi ne m'oblige a souscrire un contrat auprès d'un fournisseur de gaz, donc pas d'intervention d'un technicien chez moi et du coup je paye pour rien, cherchez l'erreur!  
Ce n'est pas le bon raisonnement.

Si la chaudière est privative, le syndicat ne peut vous imposer d'adhérer à un contrat commun et il faut alors soulever l'irrégularité du règlement de copropriété.

Si la chaudière est un élément d'équipement commun, elle est une partie de l'ensemble, l'entretien de toutes les chaudières est mutualisé et vous devez contribuer aux dépenses communes même si vous ne vous servez pas de l'équipement commun. Je doute que les chaudières individuelles soient des éléments d'un équipement commun mais on ne peut l'exclure absolument. Il faut lire le règlement de copropriété.

-----  
Par janus2

Il est possible que les chaudières soient privatives et que les copropriétaires se soient entendus pour souscrire à un contrat d'entretien collectif, ce qui permet de payer moins cher.  
L'entretien des chaudières étant obligatoire et les copropriétaires qui n'utilisent pas leur chaudière devant être tout de même une minorité, cela peut se comprendre.  
Le prix du contrat devant être calculé sur le nombre de chaudières, les copropriétaires ne sont probablement pas prêts à voir certains d'entre eux se désolidariser...

-----  
Par janus2

réponse a janus2

bah moi je connais personnes qui assure des voitures en état d'épave, puisqu'elle ne peuvent plus rouler, déjà que beaucoup roule sans assurance!

Et pourtant, l'obligation d'assurance existe, ne serait-ce qu'une assurance "parking".

Il est interdit de laisser un véhicule sans assurance, sauf à ce qu'il soit dans un endroit inaccessible, sans essence, sans batterie, et, me semble t-il, sans roues.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F23499]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F23499[/url]

Mais c'est un autre sujet que les chaudières...

-----  
Par AGeorges

Bonsoir

Il est possible que les chaudières soient privatives et que les copropriétaires se soient entendus pour souscrire à un contrat d'entretien collectif, ce qui permet de payer moins cher.

Il s'agit alors d'un accord entre ceux qui sont ... d'accord. Les autres ne sont pas concernés. Pour mémoire, le Syndicat, en AG, ne peut décider de la façon dont UN copropriétaire usera de ses équipements privatifs. C'est illégal.

-----  
Par AGeorges

Article 26, avant dernier alinéa :

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Dans le cas présent, le RCP se limite à dire que le Syndic pourra proposer un contrat commun, (supposé pour ceux qui voudront y adhérer). Je ne vois pas d'obligation dans la formulation précisée plus tôt.

-----  
Par Nihilscio

Je lis ceci (06/12/2023 15h23) :

sur le règlement de copropriété il est mentionné:

-(un contrat collectif de maintenance des chaudières gaz sera souscrit par le syndic)

Il y a bien une obligation inscrite dans le règlement de copropriété. C'est étonnant. Il faut savoir pourquoi.