



Le syndic peut il nous imposer une température chez nous ?

Par Kallysto

Bonjour,

Le contexte

Ma mère habite dans un immeuble récent (2018) avec chauffage collectif.

Tous les appartements disposent d'un compteur individuel et d'un "système de régulation".

Ce système de régulation ouvre et ferme une vanne juste après le compteur de chauffage en fonction de la température du logement.

Ce système de régulation est non déplaçable et se trouve dans le salon chez nous. Le salon comporte un gros radiateur sans vanne thermostatique (nous en avons ajouté une) et les autres radiateurs de l'appartement ont des vannes thermostatiques.

Notre problème

L'année dernière fin novembre, l'assemblée générale a voté que la température dans les appartements ne pourraient pas être au dessus de 20°C.

Depuis quelque soit la consigne que nous mettons sur notre "thermostat", celle ci est dans l'heure remise à 20°C si elle était au dessus.

Le problème c'est que le thermostat se trouve dans le salon, orienté plein sud. Même sans chauffage, le salon est en général autour de 22°C voir 25°C.

Ce n'est pas la même chose pour les chambres, au nord où on arrive difficilement à atteindre les 17°C. Et pour la salle de bain c'est pire, on est au environ de 14°C.

Avant nous n'avions pas de problème : nous avons installé une vanne thermostatique sur le radiateur du salon et nous réglions la consigne à environ 22°C en journée et 25°C au moment des douches. Ainsi les chambres arrivaient à chauffer et la salle de bain aussi.

La question

Nous n'arrivons donc plus à nous chauffer. Nous avons contacter le syndic et fait passer la société de maintenance, personne ne voit le problème à ce que la moitié de notre appartement ne soit plus chauffé.

Le syndic nous a même répondu, texto, que "le gouvernement il a dit qu'il fallait pas mettre plus que 19°C on autorise déjà 20°C c'est bien hein. Faut pas se chauffer à 25°C."

Le syndic a t il le droit de nous imposer notre température de consigne sachant que nous avons tous des compteurs individuels ?

Quel texte de loi régit ceci ?

Il n'y a que très peu d'appartement traversants dans notre copropriété donc nous sommes très peu nombreux à avoir le problème. En cas de nouveau vote, nous serons minoritaires.

Merci d'avance pour votre aide,

Par Urbicande75

Bonjour,

Peut-être que cela peut vous aider : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32563>

Normalement, un chauffage doit permettre d'atteindre une température minimale au centre de chaque pièce de 19°C.

La page donne le mode de calcul etc ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Les occupants des appartements situés en-dessous ou au-dessus du vôtre doivent subir les mêmes inconvénients. Il faudrait chercher à améliorer l'isolation de l'immeuble. Chauffer le salon à 25° pour avoir 19° dans la salle de bain n'est pas la bonne solution ni techniquement ni juridiquement.

Par Kallysto

Merci,

Mais comment faire attester des températures ?

Faut il faire passer un huissier ? Et qui paye ?

Et de quel droit le syndic peut piloter notre propre chauffage surtout ! Nous avons tous des compteurs individuels, la température de mon logement n'impacte pas la facture de mes voisins, ni leur propre confort (ils ne seront pas sur ou sous chauffés à cause de moi).

Par janus2

Bonjour Urbicande75,

Normalement, un chauffage doit permettre d'atteindre une température minimale au centre de chaque pièce de 19°C.

Vous faites erreur, c'est 18°C.

Par Isadore

Bonjour,

Le syndic applique une résolution votée en AG. Il a dû faire paramétrer le système conformément à la résolution. C'est son devoir de faire appliquer une résolution qui dit que les appartements ne doivent pas être chauffés à plus de 20°C.

Le syndic ne peut vous imposer la température dans le logement, il n'a pas le pouvoir de venir faire des contrôles. Mais il doit régler le système de chauffage conformément à la résolution.

Deux cas de figure :

- le réglage ne permet pas d'atteindre 18°C minimum dans une pièce, et vous pouvez demander sa correction
- le réglage est conforme, et vous devez investir dans un chauffage d'appoint si vous avez froid.

Attention, la loi fixe une méthode précise pour calculer la température d'une pièce.

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32563>
]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32563 [/url]

On peut faire appel à un commissaire de justice qui dispose du matériel et des compétences nécessaires. L'expertise est à vos frais.

La loi dit qu'un copropriétaire ne peut exiger d'avoir plus de 18 °C dans chaque pièce de son appartement si le permis a été déposé après le 1er juin 2001. Il n'y a pas de température minimum pour les logements dont le permis a été déposé avant cette date.

Par Kallysto

Bonjour Nihilscio.

L'immeuble est NEUF.

Il n'a pas de problème d'isolation.

Il y a un problème de conception à la base : chaque pièce devrait avoir son thermostat et sa consigne et il devrait y avoir un régulateur central qui permet de dire quel thermostat est prioritaire en fonction d'un planning horaire. Mais ça coûte beaucoup plus cher à installer donc ce n'est pas fait par les constructeurs (200? VS 800? à 900? juste pour le matériel). Et comme ce n'est pas ce que la loi impose, ça ne sera jamais fait.

Il y a un problème de place du thermostat qui est dans une pièce plein sud en face des baies vitrées.

Cette pièce plein sud, le salon, n'a pas besoin de chauffage : elle est chauffée par le soleil. Nous avons installé une vanne thermostatique sur le radiateur (car il n'y en avait pas) et elle est fermée en permanence (on la règle sur 0). Et il ne fait jamais en dessous de 20°C dans le salon.

Ce n'est pas le cas des pièces situées à l'opposé de l'appartement : les chambres et la salle de bain. Elles sont au nord et ne bénéficient donc pas du soleil pour être chauffées.

Le thermostat ferme l'arrivée de chauffage de l'appartement. Et comme nous ne pouvons plus lui mettre la consigne que nous souhaitons et qu'il se trouve dans la pièce chaude de l'appartement, les autres pièces ne sont plus jamais chauffées puisqu'il ferme la vanne d'arrivée du chauffage de l'appartement (située sur le palier).

Nous ne sommes que 5 ou 6 appartements traversants sur un total de 48 logements dans l'immeuble.

Donc comme les autres ne sont que sur une façade : nord ou sud. Soit ils sont chauffés par le soleil et tout va bien, soit ils ne le sont pas du tout et leur thermostat ouvre leur vanne.

Par isernon

bonjour,

s'il s'agit d'un thermostat d'ambiance, il est d'usage de le placer dans le salon ou la salle à manger.

il ne devrait pas être compliqué de le déplacer dans un endroit plus judicieux.

il existe des thermostat d'ambiance qui fonctionnent par ondes radio et qui peuvent être déplacés.

par contre, il est déconseillé d'avoir des robinets thermostatiques sur tous les radiateurs sur une installation de chauffage, il faut toujours laisser un radiateur avec une simple vanne.

salutations

Par AGeorges

Bonsoir Kallysto,

Sur un immeuble NEUF et aux normes thermiques actuelles, tout peut être fait pour régler le problème d'exposition.

Par exemple, la chaleur du soleil n'entre pas "comme ça" dans un appartement isolé. Principalement les fenêtres sont en cause et vous avez même un coefficient spécifique pour déterminer le coefficient de pénétration de la chaleur du soleil comme vous en avez un pour la déperdition de chaleur vers l'extérieur.

Dans votre cas, il est probable que ce problème ait été mal étudié, notamment en ayant des fenêtres identiques des deux côtés.

Mais n'avez-vous pas de radiateurs dans les chambres et la SdB ? Et pour la SdB, la proximité des colonnes montantes n'est-elle pas accompagnée d'une mauvaise isolation intérieure ?

Par Isadore

Petit point technique et non juridique : ma voisine (en appartement) utilise un ventilateur basique pour faire circuler l'air frais de sa climatisation, ce qui marche très bien.

Le mari de ma mère (en maison) a quant à lui installé un ventilateur de plafond qui est très efficace pour faire circuler l'air chaud. L'hiver dernier, les chambres (sans radiateur allumé) en étage et au rez-de-chaussée étaient toutes à environ deux ou trois degrés de moins que le salon, seule pièce ayant le chauffage.

Peut-être faut-il améliorer la ventilation dans le logement ?

Par Urbicande75

@Janus2 : si vous voulez ... max réglementaire 19°C et défaillant 18°C ... pour 1 degré si la salle de bain est à 14, on va pas chipoter.

@Kallysto : faites vous même le calcul de la moyenne dans votre logement comme expliqué avant de faire déplacer un expert pour rien si le résultat est entre 18 et 19.

Malheureusement, si votre moyenne arrive entre 18 et 19, vous allez devoir vous débrouiller pour ventiler l'air chaud comme expliqué ou avoir un petit chauffage d'appoint dans la salle de bain.

La première étape sera déjà d'adresser vos propres constatations au syndic si le résultat que vous obtenez est inférieur à 18. Vous pouvez aussi demander au chauffagiste de l'immeuble de venir mesurer lors d'un passage ... et puis selon les retours / refus, vous montez en puissance (recommandé, expertise, ...)