



Plus de chauffage dans appartement suite aux travaux d'un voisin

Par Procra

Bonjour,

Je suis dans une situation assez compliquée et écris ici en espérant trouver quelques éléments de réponse.

Je possède un appartement au dernier étage d'un immeuble. Le chauffage est collectif.

Il y a 5 mois, mon voisin du dessous a fait des travaux dans son appartement pour sortir du chauffage collectif, en faisant appel à un plombier.

Depuis ce jour, je n'ai plus de chauffage dans mon appartement.

J'en ai informé le propriétaire du dessous qui est "désolé" et espère que ma situation va s'arranger.

J'ai contacté le syndic : mails & appels puis lettre recommandée puis mise en demeure mais aucun retour efficace de leur part. Ils demandent au plombier de me joindre mais celui-ci ne le fait pas (mais est-ce vraiment à moi de voir cela avec le plombier ?).

Ma question est : qui ne prend pas ses responsabilités dans cette situation ? Le syndic ? Le voisin du dessous ? Le plombier ?

Quelle procédure dois-je entreprendre maintenant que la mise en demeure n'a abouti à rien ?

Les mois passent et personne ne prend cette situation au sérieux, je ne sais plus quoi faire.

Je vous remercie pour l'attention et le temps que vous porterez à mon problème.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ma question est : qui ne prend pas ses responsabilités dans cette situation ? Le syndic ? Le voisin du dessous ? Le plombier ?

Les trois.

Celui qui est le plus directement responsable envers vous est le voisin.

Il vous faudrait le mettre en demeure de faire le nécessaire pour que le chauffage de votre appartement soit rétabli. S'il ne bouge pas, il faut l'attaquer en justice et demander au juge la nomination d'un expert. Vous devrez être représenté par un avocat.

Par AGeorges

Bonjour Procra,

En principe, depuis quelques mois, le chauffage collectif des copropriétés est à l'arrêt, et ne redémarrera probablement pas avant mi-octobre soit à peu près dans un mois.

Sur quoi donc vous basez-vous pour dire que votre chauffage ne fonctionne pas ?

Par ailleurs, pourriez-vous préciser le type de votre chauffage ?

Disons qu'en général, il s'agit d'eau chaude qui arrive soit dans des tortillons au sol, soit dans des radiateurs. Et

forcément qui dit eau chaude dit tuyaux.

En principe encore, vous avez une colonne montante qui dessert tous les étages et des dérivationes qui alimentent chaque étage. Il est rare que ces tuyaux soient entièrement cachés.

Dans votre cas, il faut voir si le voisin a "coupé" la colonne montante (ce qui serait très abusif) soit sa dérivation.

Pour mémoire, même en ayant coupé son alimentation, le voisin continuera à être obligé de payer sa part de chauffage. Est-il au courant ?

Par Procra

Merci à vous deux pour votre réponse.

Nihilscio :

Il est vrai que pour l'instant j'en avais plutôt après le syndic. Pensant que leur rôle était de régler les problèmes communs entre copropriétaires, visiblement pas celui-ci.

Je vais me rapprocher du voisin quitte à le mettre en demeure.

AGeorges:

Je n'ai plus de chauffage depuis Avril / Mai, puis la chaudière a été coupée donc effectivement le problème ne peut plus être constaté mais persiste probablement.

C'est un appartement que je mets en location et j'aurais souhaité que cela soit résolu avant qu'il ne fasse froid dedans.

Il s'agit d'une chaudière au gaz et de radiateurs à eau chaude. Le voisin est au courant qu'il paiera quand même des charges.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est dans le rôle du syndic de régler les problèmes communs entre les copropriétaires, mais il n'a pas à s'immiscer dans les problèmes particuliers entre deux copropriétaires. Cependant il doit veiller au bon entretien de l'immeuble et de ses équipements et, à ce titre, doit se préoccuper de l'absence de chauffage dans votre appartement. Le syndicat des copropriétaires a une responsabilité mais il n'est pas l'acteur premier. Ce n'est pas le syndicat qui vous a coupé le chauffage, c'est le voisin du dessous. C'est ce dernier qui est responsable au premier chef.

Mais vous avez aussi une action extra-contractuelle contre le plombier parce qu'il vous a causé un préjudice si son travail est défectueux.

C'est pourquoi vous pouvez mettre le trois en cause. S'il faut établir une priorité c'est d'abord le voisin, ensuite le syndic en tant que gestionnaire de la copropriété et enfin, à titre subsidiaire, le plombier.

Par AGeorges

Bonsoir Procra,

Comme je vous l'ai indiqué, voir où le voisin a fait couper son chauffage ne devrait pas être vraiment difficile. Il y a toujours des regards dans les colonnes montantes, voire même, les tuyaux sont visibles dans les appartements. Et en plus, la dérivation sur l'arrivée d'eau chaude en direction de vos radiateurs peut être chez vous. (Chez moi, chauffage par le sol, la dérivation est à l'étage du dessous).

Je ne suis pas d'accord avec l'autre intervenant. Des travaux sur le système de chauffage réalisés par un copropriétaire doivent être déclarés au Syndic et ce dernier doit s'assurer qu'il n'y a pas de perturbation pour les autres copropriétaires concernés. Ce n'est que par hasard que vous êtes le seul concerné, il pourrait y avoir 3 logements au-dessus de vous. La copropriété vous doit la jouissance paisible de votre logement et le chauffage fait partie du confort minimum. Le Syndic doit mettre en demeure le voisin de s'assurer que le chauffage général fonctionnera normalement dans l'escalier quand la chaudière sera rallumée. Normalement, le plombier aurait dû fournir un plan de son intervention au Syndic et ce dernier valider l'opération.

Et tout de même, pour l'instant, vous n'avez aucune preuve que cela ne fonctionnera pas. Il est possible que l'alimentation de votre colonne montante ait été coupée un peu prématurément vers avril/mai et pas remise avant l'arrêt du chauffage. En général, dans les copropriétés, il y a une vanne en pied de colonne montante. Il faut vérifier qu'elle est bien ouverte.

Pour l'instant, d'après moi, vous avez des vérifications techniques à faire et il n'y a pas de raison de déclencher des

procédures genre LRAR ou mise en demeure pour voir où en est la situation. A l'extrême, demandez au Syndic qu'il fasse intervenir le plombier de la copropriété. Il y a bien des moyens de vérifier s'il y a de la pression dans vos tuyaux, je suppose qu'ils ne sont pas purgés quand le chauffage est coupé. Cela ne se fait que l'hiver.

Par Nihilscio

Ils demandent au plombier de me joindre mais celui-ci ne le fait pas (mais est-ce vraiment à moi de voir cela avec le plombier ?).

Il faut comprendre que le syndic a donné le feu vert au chauffagiste de l'immeuble pour s'occuper du problème. Le chauffagiste attend probablement que vous l'appeliez pour prendre rendez-vous.

Par Procra

Bonjour,

Le syndic a déjà sollicité le plombier qui réalise la maintenance annuelle de la chaudière mais celui-ci refuse d'intervenir sur un dysfonctionnement qu'il n'a pas causé.

J'ai enfin réussi à joindre le plombier qui a réalisé les travaux : il préconise de purger tous les radiateurs de l'étage où se situe mon appartement.

Je vais donc suivre son conseil, ensuite attendre le redémarrage de la chaudière.

Si toujours pas de chauffage : prendre rendez-vous avec le voisin et si possible le plombier pour vérifier les regards.

Et si c'est sans résultat ce sera installation de radiateurs électriques d'appoint pour ma locataire et dépôt d'un dossier au tribunal pour le syndic et le voisin !

Merci en tout cas à vous deux pour vos conseils qui me permettent d'y voir un peu plus clair.

Par AGeorges

Bonjour Procra,

SVP, ne parlez pas de dysfonctionnement. C'est toujours incertain. Et si le plombier de l'immeuble est sollicité pour vérifier le travail d'un plombier extérieur, il doit le faire quitte à facturer une visite. Vous avez des drôles de gens chez vous ! Cependant :

Dans le principe, vous pouvez déduire de la réponse du plombier du voisin qu'il connaît un peu son métier. Il est donc peu probable qu'il se soit trompé de tuyau !

En fait, il a quand même dû couper l'arrivée de l'eau quelque part pour pouvoir intervenir. De ce fait, la pression globale a forcément diminué et l'air a fait son entrée en force. Quand la pression de l'eau sera remise (voire c'est déjà fait), l'eau va "se cogner" dans l'air de votre circuit et n'atteindra donc pas vos radiateurs. Tous ces radiateurs sont munis au minimum d'une petite vanne (genre de vis à tourner délicatement). Vous dévissez, vous entendez l'air sortir et quand les premières gouttes d'eau arrivent, vous refermez.

Ceci est à faire sur tous vos radiateurs.

Ce n'est pas forcément suffisant. Il faut vérifier si le tuyau d'arrivée d'eau continue jusqu'au niveau de votre plafond. Dans une installation récente, on pose une purge automatique en haut du circuit afin de chasser l'air qui se dégage de l'eau chaude normalement. Si la purge de haut de circuit n'est pas automatique, il faudra l'activer manuellement comme pour vos radiateurs. En général, le Syndic donne l'ordre au chauffagiste de remettre le chauffage en service et les contrôles de bon fonctionnement de l'ensemble sont assurés par ce dernier.

Vous connaissez peut-être tout ça, mais des fois que ...

Par Nihilscio

Le syndic a déjà sollicité le plombier qui réalise la maintenance annuelle de la chaudière mais celui-ci refuse d'intervenir sur un dysfonctionnement qu'il n'a pas causé.

Il y a peut-être un malentendu avec le chauffagiste de l'immeuble. Personne ne l'accuse de rien. Pour l'instant il lui a été seulement demandé d'aller voir ce qui se passe et c'est lui qui est le mieux placé pour le faire puisque c'est lui qui est chargé de l'entretien du chauffage de l'immeuble. Evidemment, se pose la question de qui va payer. Le syndic n'a pas envie de mettre à la charge de la copropriété une visite nécessitée par les travaux peut-être intempestifs de votre voisin,

voire voisin préfère vous laisser vous débrouiller et vous n'avez pas envie de payer pour ce qui est de la responsabilité du voisin.

Il n'y a peut-être pas lieu de s'alarmer. S'il suffit de purger les radiateurs, le problème est réglé.