



Syndic copropriété facture

Par Ekisha

Bonjour,

Nous avons signalé un problème de chauffage au syndic en janvier 2021. Il a dépêché une société qui a fait le tour des radiateurs (et conclu que tout était normal), avant de constater qu'un robinet sur la gaine palière était insuffisamment ouvert. Le problème a été réglé.

14 mois plus tard, nous recevons du syndic un courrier nous informant que nous allons devoir payer un supplément de charge pour rembourser le paiement fait par le syndic d'une facture à la société qui était intervenue.

La facture du chauffagiste fait mention d'une intervention et d'un montant qui ne correspondent pas à l'intervention. Problème : le syndic l'a réglée sans nous en informer en janvier 2021. Nous n'avons eu aucune information, ni sur l'existence d'une facturation, ni sur le montant, ni sur son paiement.

Nous avons écrit au syndic AR que nous ne réglerions pas ce supplément de charge au motif que nous ne savions pas que l'intervention serait payante (enfin, du moins pas par ce montage étrange 'en aveugle'), qu'il aurait dû nous transmettre cette facture établie à notre nom et certainement pas la payer à notre place avant de nous en réclamer le montant 14 mois plus tard. La réponse du syndic consiste en la copie d'un ordre de service adressé au chauffagiste à notre demande et son argument pour le paiement est que le chauffagiste a noté 'désordre privatif' sur la facture.

Le syndic pouvait-il régler une facture nous étant destinée sans autre information ? Que faire à ce stade ?

Merci de votre aide !
Bien à vous.

Par AGeorges

Bonsoir Ekisha,

Une gaine palière appartient, en principe, aux parties communes. Son dérèglement ne peut donc pas être qualifié de privatif.

En copropriété, le Syndic est supposé faire d'abord établir si le désordre est privatif ou pas avant de faire modifier quelque chose, ce qui permet d'informer qui de droit.

Quand le problème se situe dans les parties communes, le Syndic paye sur le compte de la Copropriété. Il ne peut s'agir que de petites dépenses "d'entretien", qui ont été budgétées globalement (sauf urgence).

Le délai est dû au fait que le Syndic est en train de clore les comptes 2021, sans doute pour préparer votre AG 2022 ...

Enfin, c'est bien à la Copropriété de payer toute réparation concernant une anomalie qui se produit dans les parties communes, même s'il y a UN seul copropriétaire concerné.

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est probablement le conseil syndical qui a refusé la facture lors de la vérification des comptes qu'il a faite dernièrement.

L'intervention a été faite sur l'installation de chauffage qui est partie commune. C'est le syndic qui a commandé cette intervention au prestataire de l'immeuble. La facture ne peut qu'être établie au nom de la copropriété. La question qui se pose est de savoir s'il faut vous l'imputer personnellement ou s'il faut l'inclure dans les charges générales de chauffage.

Si l'on en discute en assemblée générale, la vox populi sera contre vous. Le fait que vous avez demandé une intervention seulement pour manoeuvrer la vanne d'arrêt de votre appartement est apprécié comme une légèreté engageant votre responsabilité. Vous pouvez contester cette interprétation.

A moins que vous ne vous résolviez à payer la facture litigieuse, elle va figurer dans votre compte augmentée de frais de mise en demeure pendant très longtemps. Mais, après cinq ans l'action en recouvrement du syndicat sera prescrite.

Par isernon

bonjour,

juste une remarque, si les gaines techniques sur les paliers (accessibles aux occupants) sont des parties communes, ce qu'elle contiennent peuvent être des parties privatives lorsque les installations alimentent des locaux privatifs.

dans la gaine gaz, après le raccord aval du compteur, l'installation est privative, le titulaire du contrat peut manoeuvrer le robinet placé avant le compteur et en cas de réparation ce sera à la charge du titulaire du contrat de fourniture

pour l'eau, c'est la même chose, il existe parfois après le compteur des réducteurs de pression, en cas de défectuosité, son remplacement est de la responsabilité du titulaire du contrat.

salutations

Par yapasdequoi

Il serait utile de consulter le règlement de copropriété qui définit les parties communes et les parties privatives pour savoir ce que l'intervention concerne exactement.

La vérification de radiateurs privatifs (si c'est bien le cas ?) sera à la charge du copropriétaire, même si l'ouverture de la vanne est sur le palier.

Il est possible aussi qu'une part de la facture soit privative (radiateurs) et une autre part en charges générales (vanne sur le palier)

Plusieurs éléments sont contestables :

La facture du chauffagiste fait mention d'une intervention et d'un montant qui ne correspondent pas à l'intervention. le chauffagiste a noté 'désordre privatif' sur la facture.

1 - La facture doit préciser exactement les travaux effectués

2 - Le chauffagiste a-t-il lu le règlement de copropriété ?

Par Nihilscio

Le chauffagiste a indiqué « privatif » parce que la vanne qu'il a ouverte commande la circulation de l'eau dans les radiateurs de l'appartement. La solution du problème ne dépend pas du caractère privatif ou commun de la vanne et de ce qui en aval de celle-ci mais du caractère justifié ou non de la demande d'intervention du prestataire qui n'a eu qu'à ouvrir la vanne pour rétablir un chauffage normal dans l'appartement.

Par yapasdequoi

Le chauffagiste est bien sûr un expert de la copropriété

Par Nihilscio

Vous faites de l'ironie mais vous n'avez compris où était le problème. C'est comme si un copropriétaire s'était plaint au syndic qu'il n'avait plus d'eau, qu'il avait dépêché un plombier et que le plombier n'avait eu qu'à ouvrir le robinet d'arrêt situé sur le palier.

Par AGeorges

@isernon

Pas vraiment d'accord.

En fait, ici, il y a 'trois' parties. Le prestataire, la copropriété et le copropriétaire.

Si le RdC définit clairement que tout ce qui est "en-dehors" des murs d'un appartement est une partie commune, ce qui est souvent le cas, alors, au sens de la copro, il n'y a pas de privatif dans une colonne montante.

Cela reste à vérifier en lisant le RdC !

En général, ce qui est 'avant le compteur' relève du fournisseur, le compteur aussi, la suite, jusqu'à l'appartement relève des parties communes de la copropriété, et le reste échoit au copropriétaire.

Un CAS PARTICULIER : Pour l'électricité, une loi récente a attribué la propriété/responsabilité complète des colonnes montantes à Enedis. Faut-il en déduire que la partie 'copropriété' a disparu ? Et par exemple, il n'était pas possible d'empêcher la pose du fameux compteur Linky puisque le compteur appartenait déjà à Enedis ...

... et, en général, quand on parle de placard sur l'escalier, il ne s'agit que d'une porte d'accès à la colonne montante, d'ailleurs normalement inaccessible 'officiellement' aux copropriétaires (serrure à carré). La mauvaise position du robinet pouvant tout à fait trouver sa source dans une intervention antérieure 'communs' qui n'avait pas été conclue correctement (robinet bien ouvert).

Dans le cas présent, la facture qui n'a rien à voir peut tout à fait être du n'importe quoi classique de Syndic qui ne savait pas quoi en faire. Sur un espace de temps de 14 mois, il peut y avoir eu 'n' interventions et cette fameuse facture concerner tout autre chose !

Aparté

J'ai essayé sans succès dans ma copro, de suivre les incidents divers du début (signalisation initiale) à la fin (problème résolu et explication fournie au copropriétaire concerné) en passant par les demandes d'intervention (OdS), les interventions, les diagnostics, les réparations, les factures ... pour suivre les problèmes de bout en bout. Cela s'avère impossible dans la plupart des cas, par absence de suivi, absence de rapports, utilisation abusive de méthodes orales de communication, rétention d'information, Syndic qui ne répond pas aux questions, etc.

Normalement, elle devrait comporter deux parties :

- Vérification des radiateurs ---> à la charge du copropriétaire (espace intérieur) avec son accord
- Vérification de la gaine commune --> à la charge de la copropriété, sur Ordre de Service du Syndic.

Et encore aurait-il fallu que les imputations de coûts soient précisées au départ, avant de laisser entrer le prestataire dans l'appartement.

Ma tendance serait donc de dire d'une part qu'il ne faut pas payer mais également il faut demander d'annuler cette charge qui n'a rien à voir avec l'intervention de janvier 2021.

C'est un avis .

Par isernon

Ageorges,

les gaines techniques doivent être accessibles aux occupants de l'immeuble, ces gaines peuvent s'ouvrir avec une clé rectangle ou un tournevis.

ces gaines comportent les robinets gaz et les robinets d'eau des installations alimentant les logements que peuvent fermer les occupants si nécessaires (vacances, fuites...)

les gaines électriques comportent les compteurs électriques qui permettent aux occupants de vérifier leurs consommations et avec les compteurs communicants, par exemple la puissance maximale atteinte. Et surtout, l'accès du titulaire du contrat à son compteur linky est absolument nécessaire puisque ce compteur dispose d'une touche permettant son réarmement si nécessaire.

selon l'article 2 de la loi 65-557, sont privatives ce qui est réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

en ce qui concerne la propriété des colonnes montantes électricité, comme il existait 2 régimes, elles pouvaient appartenir aux propriétaires du bâtiment ou être la propriété du distributeur.

Depuis le 24 novembre 2020, en application de la loi ELAN, toutes les colonnes montantes électriques des habitats collectifs ont été intégrées au réseau public de distribution d'électricité géré par Enedis, sauf opposition des copropriétés.

mais cela ne concerne pas, à priori les autres distributeurs.

Par AGeorges

Le chauffagiste a indiqué « privatif »

@Nihilscio

Encore faudrait-il vérifier que c'est bien le 'chauffagiste' qui a ajouté cette mention et non le Syndic ...

En tous, cas, ici, l'humour-icone de Yapasdequoi est tout à fait compréhensible. Le chauffagiste ne connaît pas le RdC, et même n'a pas à le connaître. Il n'est de plus pas un spécialiste de la copropriété. Son avis, pour autant que ce soit le sien, de 'privatif' est donc sans valeur.

Dans un cas comme celui-ci, il est dommage qu'il n'y ait pas une petite compétence au Conseil Syndical pour vérifier les bases. Ne serait-ce que pour "étudier" (se saisir dit la loi) le pourquoi de ce robinet soudainement fermé !

En l'absence de possibilité de ce type, il est difficile de reprocher au Syndic d'avoir fait intervenir un prestataire. C'est bien son boulot. Mais en général, des budgets sont prévus pour ce type d'interventions, et il semble abusif d'avoir qualifié la dépense de privative ...

Par AGeorges

@Isernon
les gaines techniques doivent être accessibles

Le sujet n'est pas l'accessibilité mais le fait que la ressource soit définie comme commune ou pas par le RdC. Par exemple, j'ai un mur porteur dans mon appartement et il n'y a que moi qui puisse y mettre un tableau. Mais, d'après mon RdC, mon mur porteur appartient aux parties communes. Si donc des travaux de consolidation lui sont nécessaires (infiltrations, etc), c'est la copropriété qui payera, pas seulement moi.

Il en va normalement de même ici. Une intervention dans une gaine technique d'escalier, à laquelle tout copropriétaire à accès, ne devrait pas relever de l'article 2 et les frais associés doivent être imputés à la copropriété et non au privatif (quand ils ne sont pas pris en charge par le fournisseur comme Enedis).

Par isernon

ce qui est important ce n'est pas que les gaines techniques soient ou pas des parties communes, ce qui compte c'est de déterminer si les ouvrages qui y sont installées, sont des parties communes ou pas.
les ouvrages avant compteurs, ne sont ni des parties communes, ni des parties privatives, mais appartiennent aux distributeurs.

Par yapasdequoi

Les radiateurs sont ils privatifs ?

Si oui, l'intervention ayant concerné (au moins en partie) la vérification de ces radiateurs, il y a au moins une part à payer par le copropriétaire.

Même question concernant la vanne d'arrêt (qui amène l'eau chaude aux radiateurs ?) ...

Si c'est un chauffage collectif, il est aussi possible que tous les éléments en soient communs et couverts par un contrat d'entretien global.

Sans confirmation venant du RC, on ne peut rien affirmer.

Ensuite sur un plan pratique, si vous refusez de payer (ce qu'on peut envisager, n'ayant pas signé de devis...) n'attendez plus aucune autre intervention en provenance du syndic, il se fera un plaisir d'ignorer toutes vos futures demandes, même légitimes...