



Panne PAC Copropriété

Par BBROGGI

Bonjour,
Je suis copropriétaire dans une résidence de 16 lots. Nous venons d'avoir une panne de PAC qui gère l'eau chaude et le chauffage de tous les appartements. La société qui assure l'entretien périodique vient d'intervenir et constater qu'il s'agit d'une carte électronique défectueuse. Cela va coûter 1500? pour la remplacer. La PAC est une YUKATI (Hitachi) et le chauffagiste nous affirme que la garantie décennale telle que régit par l'arrêt de la 3e Chambre Civile du 15 juin 2017 sur la base de l'art 1792 du Code Civil ne s'applique pas. Or sans carte électronique, pas de fonctionnement de PAC et si pas de PAC, pas d'eau chaude et pas de chauffage donc appartements impropres à leur destination. Pouvez-vous me le confirmer ? Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
La production d'eau chaude est interrompue par cette panne.
Les logements ne respectent plus les critères de décence.
Le syndic doit faire procéder à la réparation d'urgence, quitte à faire valider a posteriori par l'AG la dépense exceptionnelle.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce que je comprends de la jurisprudence (arrêt du 15 juin 2017, n° 16-19.640), est que les éléments d'équipement dont le bon fonctionnement est indispensable à l'usage de l'immeuble conformément à sa destination est garanti pendant dix ans et non seulement deux ans. Donc tout ce qui excède le menu entretien est présumé incomber au constructeur ou à son assurance en garantie décennale.
A mon avis, le changement d'une carte électronique pour un coût de 1 500 ? n'est pas du menu entretien.
Si la copropriété a souscrit une assurance dommages-ouvrage, en principe obligatoire, il faudrait déclarer un sinistre dans le cadre de cette assurance.
Sinon, insister auprès de l'installateur ou mettre en cause son assurance en garantie décennale.

Par AGeorges

Bonsoir,

En principe, le chauffage est désormais éteint, mais un coup de froid reste toujours possible.
Pour l'eau chaude, c'est plus clair.
En principe, dans les copropriétés, on constitue un fonds travaux et une avance de trésorerie minimale est consentie au Syndic pour ce type d'incidents.
Et si l'urgence est bien applicable, le Syndic doit agir de suite. (Article 18 de la loi du 10 juillet 1965). L'ADIL définit, par exemple "une grave insuffisance de chauffage" comme étant un cas d'urgence

Il a les fonds pour ça. S'il ne les avait pas tout à fait, il a le droit de faire un appel du 1/3 du montant.

Et comme le dit l'article 37 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, il faudra régulariser et respecter les formalités prévues, même si c'est après-coup.

Par Nihilscio

La question ne porte pas sur ce que doit faire le syndic aux frais des copropriétaires mais sur la responsabilité de

l'installateur.

Il serait idiot de réparer sur les fonds de la copropriété si la pompe à chaleur est sous garantie décennale.

Par AGeorges

Il serait idiot de réparer sur les fonds de la copropriété si la pompe à chaleur est sous garantie décennale.

Votre choix de qualificatifs est toujours la preuve d'une excellente éducation ! Bravo.

En plus, le fait de réparer avec l'argent disponible n'implique en rien ne pas pouvoir se faire rembourser après.

Et comment qualifieriez-vous le fait de laisser les résidents crever de froid et ne plus avoir d'eau chaude pendant les x semaines où l'assurance décennale négotierait sur les responsabilités, encore plus en cas d'absence de DO, ce qui semble être le cas ?

Par Nihilscio

Ce qu'attend l'auteur de la discussion est une réponse sur la justesse de l'affirmation du chauffagiste : le chauffagiste nous affirme que la garantie décennale telle que régit par l'arrêt de la 3e Chambre Civile du 15 juin 2017 sur la base de l'art 1792 du Code Civil ne s'applique pas.

Garantie décennale, oui ou non ? Si vous pouvez répondre faites-le. Sinon abstenez-vous. La réponse à la chien de Pavlov telle que : urgence => article 37 du décret n'est pas ce qui est attendu.

Par BBROGGI

Bonjour à tous,

La copropriété à moins de 5 ans. La provision des fonds de travaux ne sera effective qu'à compter de l'exercice 2023/2024. Les travaux de réparations seront donc à la charge directe des copropriétaires.

Par AGeorges

Bonjour Broggi,

Il me semblait que la réponse initial de Nihilscio était suffisante pour l'aspect "installateur". Mais puisqu'il dit lui-même que NON, j'ai l'impression qu'il ne comprend même pas ce qu'il écrit (copier-coller ?)

Vous avez cité un arrêt de la Cour de Cassation.

Cet arrêt casse une décision de la Cour d'Appel qui disait que, pour le cas considéré, la PAC n'était pas un élément indépendant d'une construction qui entraîne une obligation de garantie décennale.

La Cour de Cassation a dit l'inverse, et cela est confirmé par la référence citée par N. dans son premier message.

Pour moi, il est donc établi clairement que votre PAC doit être couverte par une garantie décennale. Pas de chauffage, pas d'eau chaude, logement inutilisable = la condition de déclenchement de la décennale est là.

Malheureusement, ce serait un peu simpliste de s'arrêter là.

Visiblement, et malheureusement, il ne semble y avoir eu aucune anticipation à ce sujet.

Avant de poser la PAC, le constructeur doit vous présenter une attestation d'assurance prouvant qu'il est en règle de ses cotisations pour cette garantie.

Comme il a été dit, vous (votre copropriété) était supposée accompagner cette garantie d'une DO pour accélérer la procédure au cas où.

Vous ne parlez d'aucun de ces aspects.

- constructeur pas assuré ? (d'après sa réponse, c'est peu probable)

- pas de DO souscrite ==> vous allez devoir vous débrouiller seul. Et bonjour les délais.

C'est pour ces raisons que j'ai parlé du Fonds ALUR, malheureusement pas encore en place chez vous.

Mettre en cause la responsabilité du constructeur qui, visiblement a déjà commencé à essayer de se défilier, sera un processus long, très long. Vous ne pouvez pas attendre le résultat du procès. Vous allez en plus devoir payer un avocat, et l'avance à lui faire a de bonnes chances d'être supérieure au coût de réparation de la PAC.

Je ne vois qu'une solution du type amiable.

1. Vous consolidez les textes légaux sur la décennale et la PAC, montrez à votre constructeur sa mauvaise lecture de la jurisprudence qu'il cite (à vérifier, bien sûr),
2. Exigez (?) qu'il souscrive cette garantie, car si vous avez d'autres incidents plus tard, que se passera-t-il ?
3. Faites un deal. Vous payez une partie de la réparation. Fifty-fifty ? A discuter avec vos voisins.

A mon avis, un Tribunal vous donnera raison, mais dans deux ou trois ans. Ce n'est donc pas une solution. Seulement si votre copropriété est riche, cela peut être considéré comme un investissement. Le rapport sera faible, voire nul ou négatif.

Par yapasdequoi

Le refus de la garantie décennale est un préjudice pour lequel votre copropriété pourrait être indemnisée.... dans combien de temps ?

En effet, je ne vois pas comment vous pourrez supporter de rester sans eau chaude pendant des mois (années ?) le temps de la procédure.

Donc sauf si le chauffagiste change rapidement d'avis (est-ce bien le même qui a installé la PAC ? et si oui était-il assuré ?) vous allez devoir payer la réparation, avec les fonds de la copropriété (le syndic ne peut pas utiliser les fonds ALUR sans vote de l'AG, mais comme vous n'en avez pas, la question ne se pose donc pas) quitte à demander indemnisation à la justice ensuite : pour une telle procédure consultez un avocat et prévoyez un vote en AG pour l'autorisation d'ester avec un budget "raisonnable" pour avancer les frais d'avocat et d'expertise.

Attention à bien garder tous les justificatifs de la panne et des réparations (pièces remplacées, contrats, devis, factures, etc)

Et si ce chauffagiste n'admet pas sa responsabilité, il sera préférable d'en trouver un autre un peu plus "pro".

PS : Affirmer qu'on peut souscrire une assurance décennale a posteriori est une énorme ânerie.

Par AGEorges

Et si ce chauffagiste n'admet pas sa responsabilité, il sera préférable d'en trouver un autre un peu plus "pro".

Et vous allez faire un "retour sur le passé" pour faire installer votre PAC par cet autre chauffagiste !

Quelle énorme ânerie !

PS. J'ai écrit : "2. Exigez (?) qu'il souscrive cette garantie". Que veut dire le "(?)" ici ? Que la garantie est supposée exister au début du chantier. C'est bien connu. Et donc, que peut faire (?) un constructeur qui a oublié cela. Ce qui est SON problème et pas le vôtre.

Remarquez bien que la réponse est simple, mais demandait un peu de développement, c'est pourquoi je n'ai pas insisté dans un premier temps.

Comme Mme Yapasdequoi n'a pas compris, VOICI :

Quand un constructeur vous doit une GARANTIE DÉCENNALE, c'est qu'il est supposé prendre en charge certaines pannes ayant certaines conséquences (par exemple plus de fourniture d'eau chaude). Ceci est donc, pour ce constructeur, un RISQUE. Pour les risques, quand c'est possible, on s'assure.

Donc soit votre constructeur a souscrit une assurance pour la garantie décennale et dans ce cas, c'est la Cie d'assurance qui vous remboursera, soit il n'a rien fait et, comme il vous doit la Garantie décennale, il devra vous indemniser de sa poche.

Dans le processus, vous allez devoir prouver que le dommage subi est de nature décennale, retrouver le prestataire, localiser son assurance s'il en avait une. Tout cela est complexe (et long).

La loi a prévu un raccourci en vous "obligeant" à prendre une DO (assurance dommages-ouvrage). C'est cher, mais quand vous avez un sinistre de nature décennale, vous contactez l'assurance auprès de qui vous avez souscrit cette garantie et elle s'occupe du reste, y compris payer la remise en état. Vous n'êtes pas puni par la loi si vous ne souscrivez pas de DO. Vous serez puni autrement.

Et si le prestataire n'a pas "d'assurance décennale", cela ne le dispense pas de devoir la "garantie décennale", et il n'est pas non plus puni par la loi. Pour obtenir réparation et autres d&i, il vous faudra passer par un tribunal.

Par yapasdequoi

Avoir raison et se laver à l'eau froide. Belle perspective...

Par AGeorges

Et comme Mma Yapasdequoi continue ses commentaires sans proposition, bien sûr, comme je l'ai dit plus tôt, il faut que le Syndic fasse réparer. Vous n'avez pas de fonds ALUR, c'est urgent, il faut faire ce qui est possible :

- avez-vous une avance de trésorerie ?,
- travaux d'urgence, le Syndic doit obtenir l'accord du CS pour lancer les travaux. Il peut faire un appel de fonds du 1/3 de la somme, il peut convoquer une AG rapidement (à 5 copropriétaires, ce n'est pas forcément difficile) pour obtenir les fonds et que tout le monde décide s'il faut poursuivre le constructeur ou pas.

Pour une douloureuse de 300? par copropriétaire, c'est un peu limite, mais le prestataire peut-il en profiter ?

C'est le combat entre le justicier et le financier !

NB. Si vous souhaitez des références juridiques et que les spécialistes du copier-coller n'interviennent pas, il suffit de demander.

Par Nihilscio

L'immeuble a cinq ans. Il a été conçu avec un équipement collectif de chauffage et de production d'eau chaude. Les différents intervenants à la construction étaient très probablement assurés en garantie décennale et le promoteur avait très vraisemblablement souscrit une assurance dommages-ouvrage.

En vous fondant sur la jurisprudence que vous avez citée et que je lis comme vous, vous devriez obtenir de l'installateur un changement de la carte électronique défectueuse sans frais ou, à défaut, le paiement de la réparation par l'assurance DO à qui le syndic devrait déclarer un sinistre.

Il y a d'une part urgence à réparer et d'autre part difficulté à faire admettre la garantie décennale sur l'équipement électronique défectueux. Au syndic de faire au mieux, c'est dans sa mission.

Même si l'on peut considérer que le chauffagiste a tort, le différend est compréhensible.

Telle qu'elle a été conçue, la responsabilité décennale des constructeurs ne portait que sur les ouvrages de maçonnerie, de charpente et de couverture auxquels s'ajoutaient les éléments d'équipement indissociables du gros œuvre. C'est ce qui se comprend à la lecture des articles 1792 et 1792-2 du code civil : les éléments indissociables se limitent aux canalisations encastrées ou scellées dans le gros œuvre. L'interprétation extensive que donne la cour de cassation dans son arrêt du 15 juin 2017 a de quoi surprendre. Mais c'est un arrêt de principe publié au bulletin. Il y a peu de chance qu'un tribunal de suite ne s'il lui est demandé de se prononcer au sujet de la carte électronique en question. Il y a donc matière à insister et à déclarer un sinistre quitte à devoir se battre avec l'assurance ou l'installateur.

Cela étant, si le coût de 1 500 ? semble élevé pour une carte électronique il y en a pour moins de 150 ? par copropriétaire, on est loin de la catastrophe.