



Chauffage centrale en copro

Par **Gilles4040**, le **09/11/2018 à 11:23**

Bonjour tous.
Le problème :
Mon locataire, en collectif, a eu une fuite importante sur un radiateur au niveau du bouchon de purge. Cette partie, en théorie, est une partie commune, car nous sommes en bout de ligne et devons purger lors de la mise en chauffe. Ce bouchon nous est imposé par la copro car nous sommes donc en bout de ligne, et les seuls dans la cage d'escalier (c'est le cas sur toutes les cages) à l'avoir. Les autres appart n'en ont pas. Nous n'avons pas l'autorisation d'intervenir dessus.
Suite à cette fuite, le locataire a donc tenté de joindre le syndic pour qu'il intervienne. Mais celui-ci avait changé d'adresse (ce qu'il ignorait), les adresses du syndic dans les halls n'avaient pas été changées (plus de 2 ans qu'ils ont déménagé). Il a donc dû faire venir en urgence un plombier avec une facturation à la clef. Celui-ci n'a rien pu faire, car il fallait couper la colonne d'eau. Et toujours pareil, syndic non joignable.
Le locataire me joint tardivement, bureaux syndic fermés. Avec l'aide d'un membre du conseil syndical, nous coupons la colonne d'eau, et le syndic, contacté le lendemain, fait le nécessaire. Frais à la charge de la copro, c'est une partie "commune".
Quid de la facture du premier plombier appelé en urgence suite à impossibilité de joindre le syndic ?
Locataire, proprio, copro ?
Merci tous.

Par **morobar**, le **09/11/2018 à 11:31**

Bonjour,
Locataire.
Il doit vous appeler en priorité, il n'a pas accès au syndic qui ne le connaît pas.

Par **Gilles4040**, le **09/11/2018 à 11:49**

Bonjour.
Merci.
Ceci étant, dans nous sommes dans une situation d'urgence avec impossibilité de joindre le syndic (en l'occurrence, coordonnées fausses, mais cela aurait pu être une simple fermeture des bureaux hors horaires normaux d'ouverture, même si le locataire m'avait joint plus tôt).
Que ce soit moi ou mon locataire, on ne pouvait laisser se faire une inondation jusqu'au lendemain matin.
Non ?

Par **Lag0**, le **09/11/2018 à 13:33**

Bonjour,
Comme l'a dit morobar, un locataire n'a qu'un seul interlocuteur, son bailleur. Le syndic n'est l'interlocuteur que des seuls copropriétaires et n'a aucun rapport avec les locataires. Il n'y a donc aucun souci à ce que votre locataire ignore l'adresse du syndic...
Concernant le problème de fuite, votre locataire aurait donc du vous appeler vous, afin que vous fassiez le nécessaire (appel de votre plombier).
En appelant directement son plombier sans chercher avant à vous joindre, il a pris la responsabilité des travaux et ... de la facture.
Vous pouvez très bien, si vous le souhaitez, le rembourser, mais vous n'en avez pas l'obligation dans ce cas.

Par **Gilles4040**, le **19/11/2018 à 22:53**

Salut tous.
Figurez vous que le syndic de copro m'indique que finalement, conformément au règlement de copro, les radiateurs sont des éléments privatifs et que donc, la facture de leur plombier est à ma charge.
Comme indiqué précédemment, nous sommes deux apparts en bout de ligne ou, il y a une trentaine d'années, le syndic est venus nous dire que pour améliorer la distribution de l'eau chaude dans les appartements, il était nécessaire d'installer des robinets de purge sur nos radiateurs. Nous n'avons pas eu le choix, et c'est le syndic qui les a posés avec interdiction d'y toucher. Les autres appart n'ont pas ce robinet.
Alors du coup, je ne sais plus.
C'est privatif ou commun ?
Car si c'est privatif, alors j'ai le droit de les retirer ?
Mais le chauffage dans les autres appart va très mal fonctionner.
Vos avis ?
Maaaaarci...

Par **morobar**, le **20/11/2018 à 08:49**

Bonjour,
Les purges sur les appareils sont installées justement pour purger les circuits et je ne connais pas de radiateur à eau démunie d'origine du bouton de purge.
Pour le reste c'est au locataire de payer l'intervention.

Par **amajuris**, le **20/11/2018 à 10:37**

bonjour,
même si votre R.C. sont des parties privatives, cela ne vous donne pas le droit d'y modifier quoique ce soit qui pourrait nuire au bon fonctionnement du chauffage central collectif.
C'est le sens d'un arrêt de la cour de cassation en date de 7 mai 2003 (N° de pourvoi: 00-19464) qui indique " la cour d'appel,.....a pu en déduire que si l'objet "radiateur"

est un bien privatif, il s'inscrit dans un ensemble installé au profit de la collectivité et que tout changement dans l'installation privative des radiateurs mal équilibré a nécessairement des répercussions sur l'ensemble du rendement de la chaufferie, que le déséquilibre créé affecte l'ensemble de l'installation partie commune et que dès lors, le syndicat des copropriétaires est bien fondé à réclamer le respect de l'installation de chauffage ainsi que la remise en état des lieux".

la copropriétaire avait changé ses radiateurs en fonte par des radiateurs en acier, ce qui avait provoqué des dysfonctionnements dans l'installation collective de chauffage.

Par **Gilles4040**, le **20/11/2018 à 13:08**

Merci.

J'en avais évidemment le pressentiment, voilà que c'est confirmé.

Ceci étant, et c'est pour le principe, car la facture du plombier est plutôt légère (98 euros), s'agissant en quelque sorte d'une servitude qui concerne 2 logements au bout de l'immeuble qui en contient environ 100, est il finalement normal que nous devions seul en assumer les contraintes, et notamment financières ?

Maaaarci encore.

Par **morobar**, le **21/11/2018 à 16:05**

Rien ne vous empêche de contacter le syndic, votre assureur et/ou vos voisins afin d'obtenir une participation.

Ceci dit, couper la colonne d'eau aurait pu avoir des répercussions importantes c'est pour cela que le plombier appelé s'y est certainement refusé.

Par **Gilles4040**, le **21/11/2018 à 20:54**

Bonjour.

Merci.

Le premier plombier n'avait simplement pas accès au local fermé de la copro qui aurait permis l'intervention. Il y en avait pour 10 min. Ce sont des robinets pas cher (5 euros facturé par le plombier du syndic) et super simple à changer.

Mais bon, c'est plus le principe d'être deux apparts dans l'immeuble à avoir cette contrainte et d'en supporter exclusivement en sus le cout financier alors que c'est nécessaire pour l'ensemble de la copro.

Là, ça va, c'est pas cher.

Mais j'anticipe. Demain, gros pépin... C'est moi qui rince ?!... Ben crotte ! ;o)

J'ai écrit au conseil syndical pour mettre ce point à l'ordre du jour.

Merci à tous en tous les cas...

Par **morobar**, le **22/11/2018 à 11:20**

Il n'en demeure pas moins vrai que la coupure générale d'une colonne d'eau doit être effectuée avec l'accord du syndic et sous le contrôle du plombier de la résidence ou retenu par ce syndic.

Il existe des techniques comme le gel de colonne justement pour éviter les coupures.