



Calorifugeage des conduites de chauffage d'une copropriété

Par J castor

Bonjour,

Un syndic de copropriété peut il décider seul de faire installer un calorifugeage à zéro euro dans les parties communes, sans accord préalable de l'assemblée générale?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour

Déjà répondu.

C'est Non.

Relisez l'article 18 de la loi de 1965.

Par J castor

Bonjour,

merci de votre réponse , mais :

Me [X Y] affirme que c'est possible, interprétation confirmée par une ADIL et l'ARC.

Y a t'il une jurisprudence sur le sujet ?

Meilleures salutations

Modération : anonymisation

Par yapasdequoi

Il y a peut-être des cas particuliers.

Mais ce n'est pas une décision que le syndic peut prendre seul.

Si en plus il se fait arnaquer... il est mal !

Par AGeorges

Bonjour J Castor,

lire l'abus 4685 de l'ARC pourrait tempérer l'avis que vous donnez.

Et, contrairement à ce qu'affirme l'autre intervenante, ce qui dirige l'indépendance du Syndic est le coût de l'opération. Par exemple, l'AG vote une résolution qui dit que le Syndic n'aura même pas besoin de demander l'avis du CS pour les travaux d'un montant inférieur à 500?.

De la même façon, la convocation d'une AG ou la mise en concurrence sont réglées par des notions de seuils, largement supérieurs à 1?.

Ce qui revient à dire que OUI, le Syndic peut décider tout seul de ces travaux de calorifugeage qui ne coûtent quasiment rien à la copropriété.

Il reste tout de même intéressant d'essayer de savoir si le Syndic a ou pas "touché un bakchich" en tant qu'apporteur d'affaire. N'oublions pas que l'entreprise qui intervient est rémunérée par l'état, et donc nos impôts. Cela ressemble tout de même à une arnaque presque légale ... !

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une question de montant. Et contrairement à ce que dit l'autre intervenant qui ne donne aucune référence juridique, l'article 18 décrit précisément le rôle du syndic :

"-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;"

Le syndic a donc une certaine autonomie de décision pour les travaux d'entretien qui entrent dans le budget prévisionnel, et notamment en cas d'urgence menaçant le bâtiment.

Par contre un calorifugeage est une dépense d'amélioration qu'il ne peut pas décider seul, et peu importe le coût.

Article 25

Modifié par LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 69

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Pensez aussi que l'AG a le droit de choisir le prestataire, indépendamment du montant.

En plus il semble que c'est fini depuis un moment :

[url=https://www.economie.gouv.fr/cedef/isolation-un-euro]https://www.economie.gouv.fr/cedef/isolation-un-euro[/url]

Votre problème sent le réchauffé ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le calorifugeage est peut-être gratuit mais ce n'en est pas moins une amélioration apportée à l'immeuble et c'est aux copropriétaires d'en décider. S'il s'agit par exemple de combles perdus sur le sol duquel a été répandu une couche d'isolant thermique, ce n'est peut-être pas conforme aux souhaits des copropriétaires qui pourraient décider d'aménager ces combles ou de les isoler autrement ou par une autre entreprise.

Le syndic n'a pas le pouvoir de décider de travaux d'amélioration ou de transformation, même gratuits. Il ne peut décider que de travaux de simple maintenance dans la limite de ce que permet le budget de gestion courante.

Je rejoins donc l'avis de « l'autre intervenante ». C'est à l'assemblée générale de décider, ce n'est pas au syndic et ce n'est pas seulement une question de montant de dépense.

Par J castor

Bonjour et merci de vos réponses.

Il s'agit d'un financement direct, par les fournisseurs d'énergie, des entreprises intervenantes via les certificats d'économie d'énergie (cf arrêté du 15 sept 2023, opération BAR-TH-160).

Le syndic ne peut, à priori intervenir seul, que pour les travaux d'entretien courant ou urgents. Pour ces travaux (entretien des espaces verts, nettoyage des locaux par exemple) il est tenu de consulter le conseil syndical à partir d'un certain montant et de mettre en oeuvre une mise en concurrence à partir d'un autre montant.

Qu'est ce qui détermine, in fine, la compétence exclusive du syndic : la nature des travaux indépendamment de leur montant, ou simplement le montant (en l'occurrence égal à Zero) ?

Merci de vos réponses.

Par yapasdequoi

Relisez les réponses déjà données !

Par Nihilscio

Le syndic n'a pas de compétence exclusive, la seule instance décisionnaire du syndicat étant l'assemblée générale

(article 17).

Sans décision spécifique de l'assemblée générale, le syndic n'a mandat que pour les opérations de gestion courante (article 18, troisième alinéa du I) à l'exclusion des travaux d'amélioration ou de transformation (articles 25 et 30).

Cela dit, un calorifugeage de tuyauteries ne porte pas forcément à conséquence. Est-il utile d'entrer en litige ?

Par J castor

La fiche de l'ARC (abus 4685) penche clairement pour une compétence du syndic (sans accord préalable de l'AG).
Csq : on va voir une entreprise qu'on a pas choisie intervenir dans notre propriété sans notre accord ... (une atteinte au droit de propriété ?)

Par yapasdequoi

De quand date ce litige ? Les travaux à 1 euro n'existent plus depuis 2021 ...

Il y a tellement de cas où des travaux d'économie d'énergie donnent lieu à des arnaques et que les propriétaires ne voient jamais la couleur de leur CEE ... Le syndic prendrait un risque en signant n'importe quoi.

Et comme déjà dit, le syndic ne peut pas prendre cette décision, quel que soit le montant, il faut un vote à l'article 25.

Par Nihilscio

Sur la question de la compétence du syndic, je ne suis pas d'accord avec l'ARC qui ne considère que le montant des travaux sans prendre en compte leur nature.

En revanche, je suis d'accord sur le caractère suspect de l'opération mais l'ARC ne vous propose pas de solution réellement efficace :

Plus que cela, compte tenu du fait que ces sociétés qui proposent des opérations de rénovation énergétique à un euro sont en mesure de payer grassement les apporteurs d'affaires, le conseil syndical pourra directement négocier avec elles afin qu'elles rétrocèdent ses commissions non pas au syndic, mais à la copropriété.

On peut toujours rêver. L'ARC oublie une chose : le conseil syndical contrôle le syndic mais n'a pas de pouvoir décisionnaire et ne représente pas le syndicat. Pour qu'il en obtienne un pouvoir, il faut que l'assemblée générale lui donne un mandat. Or l'ARC ne mentionne pas l'assemblée générale.

Si, comme le fait l'ARC, vous admettez que le syndic est en droit de commander les travaux pour 1 €, il est peu réaliste d'espérer que le conseil syndical puisse efficacement s'immiscer dans la commande de travaux. Ni le syndic ni l'entreprise ne vont candidement avouer qu'il y a versement illicite de commission. Seule solution : exiger la convocation de l'assemblée générale qui statuera sur la décision de travaux et confiera le choix de l'entreprise au conseil syndical.

Par yapasdequoi

En effet : ce n'est pas l'ARC qui décide des lois.
Il est préférable de commencer par se référer aux articles de loi.

Précisez : de quand date ce litige ? Les travaux sont-ils déjà réalisés ou pas ?

Par J castor

Ce sont des travaux à zéro euros (fournisseurs d'énergie qui paient l'entreprise sur la base des spécifications d'une fiche , références données ci dessus). le syndic (nouveau) s'est pointé avec une entreprise en disant qu'il fallait se dépêcher, que cela risquait de disparaître... Or la fiche en question est valide jusqu'en 2028.

Sur la base de ce délai, j'ai précisé qu'il n'y avait pas urgence et que cela pouvait attendre la prochaine AG.

Visiblement je n'ai pas convaincu et le syndic a demandé une "validation" aux membres du conseil syndical (il cherche visiblement à se couvrir) qu'il obtiendra probablement , même si elle est inutile.

Je crois finalement que, faute d'argument massue, la messe est dite même si la méthode du syndic est insupportable.

Merci à tous de vos réponses

Par AGeorges

Bonsoir J Castor,

Il vous reste tout de même la possibilité de demander, sans délai, et même si c'est un peu en avance, de porter le sujet à l'odJ de la prochaine AG.

Avec un complément d'information à destination des copropriétaires sur la possibilité d'une commission illégale, un Syndic en charge d'une copropriété ne pouvant bénéficier de ressources extérieures de ce fait, sur le fait qu'il n'y a pas urgence (vu la date limite), et sur le fait que le système de chauffage initial peut avoir prévu le coup (*).

Et que donc, globalement, il n'y a pas lieu d'agir dans la hâte. A vous de voir si le syndic se sentira assez fort pour vous ignorer.

Note ajoutée : dans la hâte ... pour faire les travaux ! Pour les contester, tous les moyens rapides sont bons. Evidemment, "certaine" a compris de travers.

(*) Un exemple. Des tuyaux pas trop protégés passent dans des caves. La mesure de température de l'eau qui part est comparée à celle de l'eau qui revient ou celle qui arrive en pied des escaliers, et rien n'est catastrophique.

Deux avantages :

- Les caves sont un peu chauffées,
- Les appartements des RdC sont un peu chauffés par le dessous. Une mesure a notamment montré un apport de 2°C pour ces appartements. Le syndic décide seul d'un calorifugeage à 0?. L'hiver suivant les Rdc ont froid !!!

Par yapasdequoi

Mais non!

Vous pouvez envoyer un recommandé au syndic le menaçant de le trainer en justice pour des travaux illégaux commandés à une entreprise dont vous ne connaissez rien.

Rapprochez vous d'autres copropriétaires pour une lettre commune ou bien d'un avocat pour bien rédiger la lettre. Mais en citant les articles indiqués plus haut, vous avez toute la matière nécessaire.

Ne laissez pas bafouer vos droits, surtout que ça ressemble bien à une commission occulte au profit du syndic.

Et que cette entreprise si elle est un peu roublarde vous laissera tomber avec des malfaçons et une grosse facture (les conditions pour obtenir des CEE sont très strictes)

NB : le CS n'a AUCUN pouvoir de valider ces travaux (bis...)

Par yapasdequoi

faute d'argument massue

Non : on vous a donné ici pas mal d'arguments incontestables issus des textes de loi.

Et vous avez aussi celui de l'absence d'urgence.

Exigez que ces travaux soient mis au vote de la prochaine AG.

Faites ajouter aussi une résolution pour poursuivre le syndic pour abus de pouvoir et commission occulte si jamais il persiste dans ce projet.

Consultez un avocat.

NB : Votre syndic et votre CS n'ont pas fini de vous réserver des surprises. Soyez vigilant et préparez une stratégie pour les changer.

Par Urbicande75

@JCastor,

Déjà, rappelez éventuellement à votre syndic qu'une "validation" du CS ne le couvrira pas. Un CS ne valide rien, il donne des avis et le syndic supporte en tout état de cause la responsabilité juridique. Si un CS dit n'importe quoi, ça ne blanchit pas le syndic.

Concernant les travaux, comme rappelle Nihilisco, c'est la nature des travaux qui compte (cf. Art 43 à 45 du décret 1967)

Chez nous, on l'a fait et c'est passé par l'AG (en plus il y avait des conduites qui traversaient des caves privatives, donc indispensable).

Là où on peut éventuellement pencher pour un pouvoir sans AG (enfin avec AG a posteriori à la validation des comptes) c'est si vos conduites sont déjà calorifugées et qu'il s'agit d'une opération de maintenance de cet équipement en changeant le calorifugeage vieillissant (Attention, ça peut dépendre du volume à changer car autant la maintenance, l'entretien et les petites réparation sont dans le budget courant, autant la rénovation et réfection complète ne le sont pas).

Par J castor

Bonjour à vous et merci de votre réponse