



[Résolu], Entretien chaudière locataire dans une copropriété

Par PhilB23

Bonjour,

Je suis locataire dans une copropriété et pour l'entretien de ma chaudière individuelle, le syndic veut m'imposer le prestataire avec lequel il a signé un contrat.

J'ai lu que ce n'était pas légal, mais la dernière visite d'un technicien du prestataire de mon choix me fait douter.

Déjà il m'a dit en rentrant dans l'immeuble que ça avait l'air d'être un immeuble récent et qu'il n'était pas certain de pouvoir faire l'entretien. Une fois dans l'appartement, dès qu'il a vu l'installation il a confirmé qu'il ne pouvait pas et a tout de suite ajouté que mon contrat allait être résilié.

Il m'a ensuite expliqué que, comme il n'y avait qu'un seul conduit d'évacuation auquel toutes les chaudières individuelles sont reliées, l'entretien devait être effectué par un seul et même prestataire dans tout l'immeuble.

Il a alors pris une photo du tuyau d'évacuation des fumées en disant que ça montrerait qu'il n'avait pas accès au conduit et que le service client prendrait contact avec moi pour la résiliation.

Je précise que mon bail ne contient aucune mention d'un contrat d'entretien collectif, il dit par contre que je suis tenu de respecter le règlement de copropriété, mais on ne me l'a jamais communiqué, pas même partiellement.

Et petite particularité, mon propriétaire a pour agence locative la même entreprise que celle qui fait le syndic de copropriété.

Ça pourrait être intéressant pour moi de bénéficier du contrat collectif, mais le problème c'est que le prestataire a très mauvaise réputation, d'ailleurs j'ai entendu plusieurs résidents se plaindre de pannes alors que ma chaudière fonctionne parfaitement.

Ma question donc: avez-vous connaissance d'un type d'installation, dans les immeubles modernes, qui peut obliger l'entretien des chaudières individuelles par un seul prestataire et me priver de facto de mon droit à choisir le mien?

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Selon l'article R224-41-5 du code de l'environnement, lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

D'après votre sujet, il semble que vous soyez néanmoins dans un cas particulier avec une évacuation commune à plusieurs logements, ce qui ne correspondrait pas à la réglementation.

Je vous invite à contacter l'ANIL ou votre ADIL

Par yapasdequoi

Bonjour,

En tant que locataire, vous n'avez pas l'obligation de souscrire un contrat d'entretien, seul un entretien annuel est imposé, et les menues réparations qui vous sont imputables.

S'il y a un contrat "groupé", vous pouvez avoir un tarif plus intéressant, mais il couvre éventuellement sous un seul

montant des prestations qui ne sont pas des charges locatives.

NB: La réputation d'un artisan est tellement sujette à des appréciations non factuelles que je vous recommande de vous faire votre propre opinion.

Par contre il est très inquiétant qu'un seul conduit évacue tous les logements. Ne serait-ce pas plutôt une VMC gaz ? La VMC gaz est une installation collective qui doit être entretenue comme telle.

Ceci ne remplace pas l'entretien de la chaudière.

Selon décret 87-712, voici les charges locatives :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Par PhilB23

Merci pour vos réponses rapides.

Je ne peux pas vous répondre avec certitude, mais en effet les chaudières individuelles sont bien des chaudières à gaz et plus précisément à ventouse.

Le conduit serait donc une "VMC gaz", c'est toujours bon à savoir, mais selon vous si je comprends bien son entretien est dissocié de l'entretien de ma chaudière individuelle?

Par yapasdequoi

La VMC gaz est un conduit + un moteur d'extraction, lequel est collectif. Votre entretien individuel s'arrête à la bouche d'extraction.

Trouvez un chauffagiste qui comprend le système (!)

Par PhilB23

J'ai peur que ça aille un peu plus loin que la compréhension du système.

J'espère que je me fais des idées, mais c'est le premier technicien qui me tient ce discours, et il le fait à une période où le syndic me presse pour que j'annule mon contrat individuel... je me demande s'il n'a pas, d'une manière ou d'une autre, un lien avec le syndic ou avec la société contractée par le syndic.

Merci pour votre aide en tout cas.

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas besoin d'un contrat individuel (bis).

Et le syndic n'a rien à vous imposer, vous n'avez aucune relation avec un syndic en tant que locataire.

Ne basculez pas dans le complotisme...

Si un contrat global couvre déjà l'entretien des chaudières et de la VMC gaz, c'est explicable pour des raisons de garantie, mais sans doute aussi pour la sécurité (comment assure-t-on que tous les locataires vont bien faire l'entretien obligatoire ?) ou encore parce que les équipements sont encore sous garantie (immeuble neuf) et donc un entretien par l'installateur initial permet plus facilement d'actionner une garantie légale.

Que précise votre bail au sujet de cet entretien du chauffage ?

Par PhilB23

Mon contrat individuel est un choix personnel, ce n'est pas l'objet ici.

Oui, complotisme ou paranoïa... en tout cas ce n'est ni volontaire, ni agréable. Mais déjà le syndic cherche à m'imposer son prestataire ce qui, vous avez l'air de le confirmer, serait illégal, donc on ne part pas sur des bases de confiance. Ensuite, alors que les deux techniciens précédents de mon prestataire n'ont jamais rien dit et que l'on contrat individuel a été ouvert sans problème, d'un coup un technicien vient me tenir exactement le même discours que le syndic dans ses courriers...

Avouez que c'est troublant.

J'ai déjà précisé dans mon post initial ce que contient mon bail, par contre j'ai oublié de préciser que j'ai signé ce bail avec une autre agence locative. Ce n'est que plus tard que mon propriétaire a changé d'agence pour passer chez la société qui fait aussi syndic. Peut-être que la bail ne contient pas tout ce qu'il devrait?

Par yapasdequoi

Si le bail ne précise rien, vos obligations sont définies par la loi, ni plus ni moins.

Vous devez donc procéder à un entretien chaque année, et transmettre l'attestation au bailleur.

Le plus délicat sera si un autre chauffagiste se présente envoyé par le syndic, ou encore si le bailleur vous facture un 2eme entretien.

Le syndic ne peut évidemment pas vous imposer de résilier votre contrat !

Par PhilB23

Très bien, merci beaucoup pour vos réponses claires et rassurantes.

Bonne fin de journée et bonnes fêtes!