



## Abandon de la production d'eau chaude collective

Par **FERMAUT**, le **18/12/2018** à **17:46**

Dans une copropriété de montagne avec peu de résidents permanents, est-il possible de faire supprimer la mention dans le règlement de copropriété d'une production d'eau chaude collective en modifiant le règlement de copropriété ? Il s'agirait d'indiquer que le système de production d'eau chaude ne sera pas remplacé en cas d'avarie grave.

Ceci suppose que les copropriétaires prennent leur précautions en faisant équiper leur appartement d'une production d'eau chaude privative

En cas de réponse positive quel serait le mode de vote en assemblée générale ?

Je vous remercie de votre réponse.

Par **beatles**, le **18/12/2018** à **18:15**

Bonsoir,

Cela pourrait correspondre à l'article 25f : **Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.**

Cdt.

Par **FERMAUT**, le **18/12/2018** à **21:05**

Bonsoir Madame, ou Monsieur

J'ai bien noté la référence à l'article 25f. Cependant le règlement de copropriété indique que la production d'eau chaude est collective. Il me semble que pour basculer à une production individuelle, il faut un vote en assemblée générale pour modifier le règlement de copropriété sur ce point. Ma question est selon quel majorité (article 24 ?, Article 25 ? article 26 ? unanimité ? en particulier si l'installation peut être considérée comme vétuste (d'où la notion

d'avarie grave dans ma première question))

Merci pour votre réponse

Cordialement

Par **janus2fr**, le **19/12/2018** à **06:33**

[quote]Il s'agirait d'indiquer que le système de production d'eau chaude ne sera pas remplacé en cas d'avarie grave. Ceci suppose que les copropriétaires prennent leurs précautions en faisant équiper leur appartement d'une production d'eau chaude privative[/quote]

Bonjour,

Encore faut-il que, techniquement, cela soit possible (alimentation en gaz des appartements ou installation électrique permettant la consommation supplémentaire).

Ensuite, votre projet de demander aux copropriétaires de s'équiper en prévision d'une panne future de l'équipement collectif n'est pas réaliste. En effet, cela supposerait donc que, durant un temps indéterminé, les copropriétaires devraient en même temps financer leur nouveau système de production d'eau chaude et continuer de payer pour l'équipement collectif le temps qu'il voudra bien fonctionner.

Par **beatles**, le **19/12/2018** à **08:53**

Quelle que soit la possibilité, la modification du RdC ne serait qu'une conséquence et cette adaptation ou mise en conformité, coûterait 192,31 euro (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?jsessionid=5DAF57F08DD81B48CA8EA538FFAB96>).

En fait vous voulez inverser le processus, c'est à dire de faire modifier le règlement de copropriété, qui ne peut se faire qu'à l'article 26 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020448408&cidTexte=LEGI>), pour imposer des travaux, à leurs frais, aux copropriétaires et aux futurs acquéreurs de lots.

Cela imposerait en plus à chacun de faire voter, à l'article 25, l'autorisation des travaux.

Ce subterfuge alambiqué permettrait donc de contourner l'antépénultième alinéa de l'article 26 qui oblige de voter à l'unanimité.

Si tel est votre raisonnement il est condamnable.

Par **FERMAUT**, le **19/12/2018** à **14:20**

Bonjour Madame ou Monsieur,

Nous ne disposons que de l'énergie électrique pour la production d'eau chaude. En fait, ce

que je crains en faisant voter (à l'article 25 donc) des travaux dans les parties privatives pour l'installation d'une production d'eau chaude individuelle c'est que cette décision soit contestée par un copropriétaire en vertu du règlement de copropriété qui précise que la production d'eau chaude est collective. D'où mon idée de modifier d'abord le règlement de copropriété. Peut-être faut-il modifier le paragraphe en question pour qu'il ne soit plus contestable tout en laissant le choix aux copropriétaires le jour où l'installation sera hors service.

Je comprends également que le syndic doit s'impliquer pour définir avec un professionnel les travaux d'installation d'une production d'eau chaude individuelle pour chaque copropriétaire avec le risque bien sûr qu'une solution satisfaisante soit difficile à trouver pour certains appartements qui n'ont pas été conçus pour une production d'eau chaude individuelle. Il est probable également que les copropriétaires devront changer la puissance souscrite de leur abonnement voire de changer leur tableau électrique pour accueillir un disjoncteur spécifique et éventuellement un contacteur heure creuse/pleine pour piloter un chauffe-eau électrique. Sauf à considérer que tous les copropriétaires sont motivés pour engager ces travaux, il y a fort à parier que l'exercice se révélera rapidement un casse-tête et très consommateur de temps.

Je précise que je suis président du conseil syndical.

Par **youris**, le **19/12/2018 à 15:20**

bonjour,

avant de vous lancer dans cette aventure, il serait utile de consulter par courrier tous les copropriétaires afin de savoir si votre projet a des chances d'aboutir compte-tenu des formalités administratives et des problèmes techniques posés à chaque copropriétaire pour l'installation d'un chauffe-eau privatif.

bien sur, le basculement devra se faire dans un court délai, car il n'est pas concevable de conserver les 2 systèmes.

je suppose qu'il existe pour le chauffage un système collectif au moins pour la base.

salutations

Par **FERMAUT**, le **19/12/2018 à 21:08**

Bonsoir Madame ou Monsieur,

En effet, il y a un chauffage électrique de base par câbles chauffants dans les dalles également mentionné dans le règlement de copropriété. Nous faisons face régulièrement à des ruptures de câbles que nous devons réparer à grand frais.

Etant en montagne avec une majorité de résidences secondaires, nous devons maintenir un chauffage collectif car les appartements non occupés ne seraient pas chauffés en l'absence des copropriétaires. Ce serait tout de même plus simple si les copropriétaires pouvaient assurer le hors-gel avec leur chauffage individuel. J'aimerais bien abandonner le chauffage de base pour le remplacer par un chauffage hors-gel des parties communes. Mais c'est également très compliqué.

Meilleures salutations

Par **Greenkraft expertise**, le **20/12/2018 à 10:53**

Attention pour l'eau chaude ! Si la distribution est verticale ( par exemple une colonne pour la cuisine, une autre colonne pour la ou les salles de bain), vous ne pourrez pas, techniquement, transformer une installation collective en installation individuelle.....

Par **IDB**, le **20/12/2018 à 15:39**

Considéré le coût individuel d'une telle mesure, (chauffage individuel et production ECS individuelle) ne serait-il pas plus intéressant (en faisant jouer la concurrence et negociant sur le nombre) d'envisager une modification globale de votre mode chauffage?

Tous pour un et un pour tous plutôt que chacun pour soi en somme.

Ça sera d'ailleurs peut être plus simple à faire adopter en AG.

Par ailleurs, il me semble, mais je peux me tromper, qu'une modification du règlement de copropriété doit se faire à l'unanimité.

Par **FERMAUT**, le **21/12/2018 à 12:36**

Bonjour à tous,

Je remercie tous les intervenants à l'échange qui me permet aujourd'hui de réfléchir à une solution de chaudière thermodynamique (ou géothermique) qui ferait les deux fonctions: production d'eau chaude sanitaire et chauffage de base par radiateurs à eau chaude. Par ailleurs une telle solution aurait l'avantage sans doute de permettre l'obtention de subventions au titre des économies d'énergie.

De plus plus besoin d'envisager une modification du règlement de copropriété puisque la production d'eau chaude sanitaire collective et le chauffage de base collectif seraient maintenus.

Je suggère d'interrompre la discussion et merci encore à tous.

Par **beatles**, le **21/12/2018 à 17:46**

La description de votre situation a fortement évolué depuis votre premier message.

Avec la nouvelle donne exit l'avant dernier alinéa de l'article 26 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028807646&cidTexte=LEGI>).

Donc il faut se retourner vers l'article 25 où il est possible de faire plusieurs pioches : 25f, 25l et 25n (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=3D3F0158C67C18A7AFE31BAC514A61>).

Pour ce qui concerne la modification de RdC, il ne peut être modifié au droit fixe, que postérieurement à une évolution, ce qui serait votre cas, il ne peut être modifié à l'article 26 que si cela concerne uniquement les parties communes, ce qui n'est pas votre cas.

La modification que vous envisagez, qui serait antérieure à une évolution qu'elle imposerait, ne peut être votée qu'à l'unanimité.