



CHARGES sur EQUIPEMENT PRIVATIF, que faire?

Par **pieton78**, le **13/05/2014** à **16:49**

Question de fond:

Dans un immeuble neuf de 29 logements, le chauffage-rafraichissement (clim) est assuré par 29 pompes à chaleur réversibles INDIVIDUELLES .

Les 29 éléments extérieurs sont situés dans le grenier, chacun d'eux est alimenté en électricité à partir du compteur de chaque appartement.

La notice du constructeur indique à la rubrique entretien: "nettoyer le filtre deux fois par an" le filtre se trouve dans l'élément placé dans chaque appartement.

Lors de la 1ère A-G. le syndic a fait voter un contrat d'entretien collectif des 29 clim.

Le contrat bien que non inscrit à l'ordre du jour a été approuvé par tous les copropriétaires présents ou représentés (j'étais défaillant)

Depuis 3 ans le contrat est désormais inscrit à l'ordre du jour conjointement avec le contrat d'entretien de la VMC laquelle est elle bien collective.

Le syndic a-t-il le droit de souscrire un contrat collectif pour les climatisations?

Que peuvent faire les copropriétaires qui ne veulent pas participer au contrat d'entretien collectif?

Comment peut-on récupérer le montant des charges déjà payées au titre de ce contrat?

Par **domat**, le **13/05/2014** à **17:02**

bjr,

le syndic ne décide rien, c'est l'assemblée générale qui prend les décisions et le syndic qui exécute les décisions.

si l'a.g. a pris la décision, avec la majorité prévue pour cette décision, de passer un contrat d'entretien pour ce type d'appareils (pour des raisons d'économies ou autres)le syndic a le droit et le devoir de souscrire ce contrat pour le compte du syndicat des copropriétaires.

c'est le principe de la gestion d'une copropriété ou les copropriétaires minoritaires doivent se soumettre à la décision de la majorité requise.

vous pouvez contester cette décision devant la tgi dans les 2 mois qui suivent la réception du PV de l'a.g.

comme ce contrat est voté chaque année, il vous faut trouver une majorité pour s'y opposer.

bien sur les charges sont exigibles peu importe que vous ne soyez pas d'accord et n'espérez pas un remboursement.

cdt

Par **pieton78**, le **13/05/2014** à **17:06**

Domat,
Vous m'avez déjà servi ce discours, merci d'arrêter de polluer le site avec vos avis erronés.

Par **HOODIA**, le **15/05/2014** à **05:57**

Bonjour,
Sauf que l'avis de DOMAT est aussi ma réponse !

Par **domat**, le **15/05/2014** à **07:14**

il ne suffit pas de dire que mes avis sont erronés.
il faut le démontrer.
en l'espèce ce type de contrats pour des chaudières individuelles existent dans de nombreuses copropriétés.

Par **cosant**, le **15/05/2014** à **08:10**

Si l'ordre du jour pour cet entretien collectif a été voté majoritairement vous ne pouvez pas vous y soustraire.

Par **janus2fr**, le **15/05/2014** à **09:07**

Bonjour,
La réponse de domat est tout à fait exacte, je ne comprends pas votre réaction pieton78 ?

Par **pieton78**, le **20/05/2014** à **22:12**

Bonjour à vous, et merci à tous d'avoir lu la question peut-être imprécise...
Ou bien ne connaissez-vous pas le système en question, car habituellement (hotels, Hopitaux) il y a un système central (souvent sur le toit terrasse) qui dessert chaque pièce, dans le cas qui nous occupe il y a sur le toit un groupe pour chaque appartement.
Ce n'est pas parce que l'A-G a voté une résolution qu'elle est légale.
Imaginez que l'A-G vote pour un contrat d'entretien du cumulus de chacun. Suivant votre raisonnement ce serait valable, et bien non.
Le syndicat a pour mission la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, pas de décider de faire livrer les croissants chaque matin!

Je dis: le syndicat n'a pas le pouvoir de souscrire un contrat d'entretien d'un équipement privatif, qui plus est (mais c'est tout à fait secondaire) nécessite de pénétrer dans les appartements pour faire l'entretien. Comment faites vous pour pénétrer dans un appartement pour intervenir sur un équipement COLLECTIF ? (c'est LR-AR 8 jours avant) alors équipement privatif, ça n'existe pas.

Domat; "ce type de contrats pour des chaudières individuelles existent dans de nombreuses copropriétés"

Alors là, si toutes les infractions des syndicats à la législation avaient force de loi on ne serait pas sorti de l'auberge...

J'en ai un qui vient de faire voter l'installation des DAAF dans chaque appartement (voyez l'ABUS 3659 sur le site de l'ARC qui connaît quant même son sujet).

Donc en fin de compte ma question est: comment faire annuler ces résolutions et obtenir le remboursement des charges prélevées au titre de ces contrats qui n'ont d'ailleurs été souscrits que pendant 12 mois mais facturés 36 mois et ça continue (sans aller au TGI cela va de soi, ADEM, ADIL, Député, TI, autre?)

Dans l'attente de réponse tout à fait exacte... car le sujet est intéressant n'est-ce pas?.