Image not found or type unknown

Contrat de maintenance collectif pour équipement privatif

Par **pieton78**, le **15/12/2013** à **18:50**

Bonjour, question difficile!
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 [s]chaque appartement[/s].
Le syndic a fait voter lors de la 1ère A-G (de septembre 2011) un contrat de maintenance global pour les 29 appareils à 5000€ soit 172€/lot/an.
J'ai fait faire un devis par un frigoriste du quartier qui propose 2 visites/an pour 85,60€ ou 53.3€/1 visite/an individualisée (1/3 des appartements sont résidences secondaires - donc occupées à temps partiel).
La notice du constructeur indique à la rubrique entretien: "nettoyer le filtre deux fois par an"
Le contrat bien que non inscrit à l'ordre du jour a été approuvé par tous les copropriétaires présents ou représentés (j'étais défaillant)
La prochaine A-G est prévue en janvier 2014.
Le syndic a-t-il le droit de souscrire un contrat collectif?
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?
A vous lire.

Par **domat**, le **15/12/2013** à **19:56**

bjr,
il est courant que les chaudières privatives d'une copropriété soient entretenues par une seule société suite à un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ceci permet généralement d'obtenir un meilleur prix.
le syndic a souscrit ce contrat suite à la décision de l'a.g..
vous pouvez demander l'inscription de ce sujet à la prochaine A.G. s'il n'est pas trop tard.
dans une copropriété ce n'est pas le syndic qui prend les décisions mais le syndicat des copropriétaires lors de l'assemblée générale.
pour comparer les prix il faudrait connaître chaque contrat car il existe des différences sur les prestations proposées sur les déplacements et les fournitures de pièces.
vous pouviez contester cette décision dans les 2 mois suivant la réception du PV de l'A.G.
maintenant que la décision est prise vous devez payer c'est le principe de la copropriété.

cdt

Par **pieton78**, le **16/12/2013** à **11:32**

domat Bonjour,
Merci de votre réponse,
Mais je ne partage pas votre avis l'A-G prend des décisions pour ce qui concerne les parties communes pas les équipements privatifs, si non où va-t-on?
Pourquoi pas l'entretien du cumulus, du congélateur, du L-V. etc.
Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.
Voici en deux mots comment fonctionne une "clim": il y a un module extérieur (souvent placé sur les balcons ou en façade)(dans notre cas ils sont dans le grenier) et un module intérieur, c'est celui qui contient le filtre à air nécessitant un entretien annuel.
Pour faire l'entretien il faut donc entrer dans les appartements ce qui n'est obligatoire que pour effectuer des réparations sur parties communes inaccessibles par l'extérieur (colonnes de descentes par exemple) encore le syndic doit avertir le copropriétaire par LR-AR 8 jours avant l'intervention.
Quant au coût (qui est un élément secondaire) je vous ai donné un aperçu à prestation quasiment équivalente.
Si les copropriétaires veulent jouer collectif, ce ne doit pas être obligatoire et en tout cas pas à l'initiative du syndic ni même du C-S en tant que tel.
Ceci étant dit, comment mettre un terme à cet abus?

Par **pieton78**, le **29/03/2014** à **19:36**

Merci pour vos réponses à venir.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés