



[Art. 26] passage en chauffage individuel

Par **NEnfels**, le **07/07/2023** à **12:44**

Bonjour, 😊

Ma mère est propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble chauffé par une **chaudière collective**. Celle-ci est ancienne (1986) mais fonctionne normalement. Elle n'est donc a priori pas "vétuste".

Lors d'une AG exceptionnelle, une résolution proposant d'abandonner le chauffage collectif a été adoptée via le **vote passerelle de l'article 26**. Passer à un chauffage individuel impliquerait de **lourds travaux** dans les appartements, très coûteux et préjudiciables esthétiquement (tuyaux de chauffage traversant l'appartement).

Cette décision, n'ayant **pas reçu l'unanimité**, est-elle légale ?

A en juger par le site [Cotoit](#), la réponse serait non :

[quote]L'unanimité [à l'article 26] concerne des décisions telles que [...] la suppression d'un équipement collectif (ascenseur, **chauffage**...).[/quote]

Quant à l'[article 26](#) lui-même, il stipule ceci :

[quote]Elle [l'A.G.] ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.[/quote]

Comment interpréter cette phrase ? Va-t-elle bien dans le sens de la citation précédente ?

Un grand merci par avance de votre aide

Bien cordialement 😊

Par **youris**, le **07/07/2023** à **13:52**

bonjour,

si la chaufferie n'est pas vétuste, l'unanimité est requise.

voir ce lien qui répond exactement à votre question :

[charges-de-copropriete-a-quelle-majorite-supprimer-ou-suspendre-le-chauffage-collectif.](#)

votre mère peut contester cette résolution devant le tribunal judiciaire, si le délai de 2 mois n'est pas atteint.

salutations

Par **NEfels**, le **07/07/2023 à 17:10**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Ma mère a voté contre cette résolution. L'AG ayant eu lieu la semaine dernière, mais n'a pas encore reçu le courrier de notification. En tout cas, le délai de 2 mois n'est donc pas dépassé.

Le président de l'AG et le syndic prétendent que la chaudière serait "vétuste", et c'est apparemment sur cela qu'ils s'appuient pour contourner l'unanimité requise.

1) Quelle est la définition exacte de "vétuste" dans ce contexte ?

2) Est-ce à eux de prouver la vétusté ou à nous de prouver la non-vétusté ?

3) En admettant que la vétusté soit avérée, cela donnerait-il le droit d'**abandonner le chauffage collectif** (plutôt que de simplement remplacer la chaudière ou de basculer sur le réseau de chaleur) **sans vote à l'unanimité** ?

Merci encore !

Par **youris**, le **07/07/2023 à 17:49**

vétuste signifie détérioré, dégradé par le temps. L'entreprise chargée de la maintenance doit faire un rapport au syndic sur l'état des installations de chauffage collectif et indiquer combien coûterait une remise en état.

un chauffage de 1986, régulièrement entretenu, ne devrait pas être vétuste. Point important, il faut regarder le montant des réparations effectuées par le passé.

sauf si le syndic et le président du conseil syndical sont des spécialistes des chaufferies collectives, ce ne sont pas des experts.

le lien que j'ai indiqué précise que *la seule double majorité de l'article 26 de la loi, est applicable lorsque la copropriété décide de remplacer (définitivement) un système de **chauffage devenu vétuste par une solution individuelle moins onéreuse**. La notion juridique d'**amélioration** prenant alors le dessus*

il faut donc que la solution individuelle soit moins onéreuse, il s'agit alors d'amélioration qui ne justifie plus l'unanimité.

Par **annlor**, le **22/01/2024** à **21:22**

Bonjour,

je me retrouve dans cette situation où la suppression de la chaudière collective va nous être imposée aux motifs de vétusté de la chaudière et flambée du prix du gaz.

Sans parler de la somme importante que va me coûter l'installation de radiateurs individuels, je m'inquiète pour mon DPE qui va perdre une lettre, pour la location et la revente.

et comment ça va se passer avec ma locataire qui a signé un bail incluant le chauffage collectif? dois-je faire un avenant?

Peut elle se retourner contre moi concernant l'augmentation de la facture d'électricité imposée? merci

Par **yapasdequoi**, le **22/01/2024** à **21:40**

Bonjour,

Comment ce changement va-t-il vous être imposé ? Une décision d'AG peut toujours être contestée dans les 2 mois (cf discussion précédente)

Et qu'en pensent les autres copropriétaires ? Vous seriez le seul désavantagé par ce changement ?

Et pourquoi allez-vous perdre une lettre ? Ce n'est pas automatique.

Et pourquoi la facture de chauffage serait-elle plus élevée ? Logiquement non puisque chacun sera maître de sa consommation....

Par **annlor**, le **22/01/2024** à **22:07**

L'AG est prévue en avril, le vote a été reporté depuis début 2023.

C'est une juriste qui m'a dit qu'il était possible qu'avec un chauffage électrique, peu écologique, le DPE passe de D à E.

Ma locataire va forcément avoir une facture d'électricité plus élevée. Le chauffage collectif lui coûte pas grand chose actuellement.

Par **yapasdequoi**, le **23/01/2024** à **00:27**

Mais non, vous dramatisez... Rapprochez vous des autres copropriétaires pour avoir un avis commun. Ensuite, vous pouvez voter contre et contester au tribunal si la résolution est approuvée par l'AG.

Y a-t-il un devis de réparation ? Il se pourrait qu'il coûte bien plus cher que vos travaux privés....

Installer des radiateurs électriques n'est pas très onéreux. Et si vous choisissez des modèles performants avec thermostat, il n'y a aucune raison que ce soit plus coûteux. Ou alors il faudrait avoir un peu plus de billes techniques que l'avis d'un juriste (qui est aussi chauffagiste et diagnostiqueur agréé ?)

Par **janus2fr**, le **23/01/2024** à **06:54**

Bonjour,

Installer des chauffages électriques dans un logement qui n'a pas été prévu pour à la base peut représenter des travaux importants. L'installation électrique n'étant pas forcément prévue pour supporter une telle consommation doit parfois être entièrement revue.

Et concernant le problème avec le locataire, il est bien évident qu'une telle modification n'est légalement pas possible, le bailleur ayant interdiction de modifier la chose louée en cours de bail.

Par **Marck.ESP**, le **23/01/2024** à **08:10**

Bonjour et bienvenue

Je suis du même avis concernant le passage à l'électrique, via radiateurs ou PAC, à fortiori si l'isolation thermique n'est pas adaptée.

On considère souvent, effectivement, "vétuste" une chaudière qui approche de la quarantaine et seule une expertise pourrait dire si elle est modernisable ou réparable..

Par **beatles**, le **23/01/2024** à **09:21**

Bonjour,

[quote]

Lors d'une AG exceptionnelle, une résolution proposant d'abandonner le chauffage collectif a été adoptée via le **vote passerelle de l'article 26**. Passer à un chauffage individuel impliquerait de **lourds travaux** dans les appartements, très coûteux et préjudiciables esthétiquement (tuyaux de chauffage traversant l'appartement).

[/quote]

Comme la passerelle de l'article 26 n'était pas prévue, contrairement à l'article 25, lors de la rédaction de la loi, le premier alinéa de l'article 26 n'a pas fait l'objet d'un amendement :

[quote]

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

[/quote]

Ce qui signifie que pour prendre une décision il faut qu'au moins la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix soient présents ou représentés, ; dans le cas contraire aucune décision ne peut être prise : le syndicat ne peut pas décider.

Donc si lors de l'AG le quorum, de présents et représentés, prévu au premier alinéa de l'article 26 est atteint, si la résolution n'a pas recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, une décision de rejet a été prise par manque soit d'une majorité des copropriétaires soit que le nombre de voix est inférieur au deux tiers, alors qu'au vu des présents et représentés une décision favorable pouvait être prise ; donc dans ce cas l'article 26-1 ne peut pas s'appliquer.

Le mécanisme des passerelles (articles 25 et 26) est identique et s'applique uniquement si, à cause des absences, les présents et représentés ne peuvent pas décider favorablement par manque de présence ou de représentation.

Comme la passerelle de l'article 26 est récente, je n'ai pas trouvé de jurisprudence ; en revanche pour ce qui est de l'article 25, le mécanisme étant le même j'en ai trouvé deux :

- Cour de cassation du 17 décembre 1997 ([pourvoi n° 96-13.177](#))
- Cour de cassation du 8 avril 2014 ([pourvoi n° 13-11.461](#))

Il semblerait que dans votre cas, le quorum requis des présents et représentés ayant été atteint, la résolution a été légalement rejetée par manque de copropriétaires ou/et de voix favorables à son adoption ; le président de séance, sans doute soutenu par le syndic, ayant fait une interprétation éronnée de l'article 26-1 pour faire passer en force une résolution qui avait été légalement rejetée... sinon pourquoi ne pas voter directement à l'article 25 et ainsi supprimer l'article 26, il en serait de même pour l'article 25 qui serait inutile puisque l'on pourrait voter directement à l'article 24.

Cdt.