



Quel est le responsable de l'application de l'Arrêté du 23/02/18

Par Peutplier, le 14/08/2025 à 12:56

Bonjour à tous

1 Qui dans une copropriété d'appartements est le juridiquement responsable de la non-application, formellement constatée depuis plus de 24 mois, de l'Arrêté du 23 février 2018 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible des bâtiments d'habitation individuelle ou collective, y compris les parties communes Titre VIII : Essais, Certificats de conformité, **Contrôle des installations** et attestation de conformité (Articles 20 à 34

Article 26 Entretien des installations.....

*5° Les installations collectives de ventilation mécanique contrôlée - gaz, auxquelles sont raccordés des appareils à gaz font l'objet d'opérations périodiques d'entretien et de vérification selon les modalités ci-après et donnant lieu à l'établissement d'un **certificat remis au propriétaire ou au syndic et attestant de leur réalisation effective** :*

Les opérations à une fréquence au moins égale à une fois par an portent sur :

- le nettoyage des pales des ventilateurs ;
- la vérification et, le cas échéant, le remplacement des pièces d'usure ;
- **la vérification du maintien des caractéristiques de fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée-gaz, de son état de propreté, du fonctionnement des alarmes éventuelles et de l'absence de dispositifs motorisés raccordés à la ventilation mécanique contrôlée - gaz ;**
- **le bon fonctionnement du système de détection de défaut du dispositif de sécurité collective ;**

2 Est bien un délit ?

3 Si oui, est-ce bien le Tribunal judiciaire qui pourrait être saisi ?

4 Le requérant peut il choisir le lieu de cette juridiction , celui proche

4.1 du délit ?

4.2 de son domicile éloigné des faits ?

Par Yapasdequoi, le 14/08/2025 à 14:18

Bonjour,

1/ C'est le syndicat = l'ensemble des copropriétaires dont la responsabilité civile peut être

engagée en cas de sinistre.

=> Avez-vous demandé une résolution pour l'ordre du jour de la prochaine AG ?

2/ Non

3/ Sans doute, mais vous voulez vous assigner vous-mêmes ? Passez d'abord par l'AG qui si elle refuse de voter l'entretien obligatoire mettra en jeu la responsabilité du syndicat.

4/ Le tribunal compétent est toujours celui du lieu de la copropriété.

PS : Pourquoi ouvrir autant de discussions pour toujours le même sujet ?

Par **Peutplier**, le 14/08/2025 à 22:54

Bonsoir et merci Yapasdequoi

[quote]

1/ C'est le syndicat = l'ensemble des copropriétaires dont la responsabilité civile peut être engagée en cas de sinistre.=> Avez-vous demandé une résolution pour l'ordre du jour de la prochaine AG ?

[/quote]

Et pourquoi pas le **Syndic** mandataire du SdC (Syndicat des copropriétaires) qui seul peut donner des ordres à l'entreprise spécialisée à qui il confié le contrat prévu par l'Arrêté.

Pourquoi votre conseil d'une résolution qui n'a pas lieu d'être :

Le SdC paie depuis plus de 18 ans un contrat d'entretien (Le CS et le syndic mécontents du prestataire jusque 2024 en ont choisi un autre qui me semble pire)

[quote]

2/ Non

[/quote]

Pourriez vous, svp développer ?

Le non respect des " *opérations périodiques d'entretien et de vérification*

*les modalités ci-après et donnant lieu à **l'établissement d'un certificat remis au propriétaire ou au syndic et attestant de leur réalisation effective** "*

n'est pas remis, selon l'Arrêté obligatoirement au copropriétaire concerné (ni au SdC propriétaire de la résidence).

Le syndic, duement informé ne met il pas plus ou moins la vie d'autui en danger en ne faisant pas respecter l'Arrêté. Il n'y a pas crime mais au moins délit et non pas simple contravention.

[quote]

3/ Si oui, est-ce bien le Tribunal judiciaire qui pourrait être saisi ?

Sans doute, mais vous voulez vous assigner vous-mêmes ?

[/quote]

Pour faire comprendre au syndic qu'il est en tort, **ce serait la seule solution**. Il est peu vraisemblable qu'une résolution visant à faire assigner le Syndic par le SdC recueille la majorité nécessaire.

*Trop

- d'abstentionnistes
 - de votes défailants,
 - de confiance mal placée d'un CS ne comportant que 66% des membres prévus par le RC, membres gâtés par le syndic qui satisfait leurs caprices personnels aux frais de Tou
- * Pas de président de CS,
* Présidente " de paille " d'AG " **à condition de ne rien dire** "(formule textuelle)

[quote]

4/ Le tribunal compétent est toujours celui du lieu de la copropriété.

[/quote]

Je m'en doutais. Ce ne m'arrange pas. Il me faudrait obtenir, outre la reconnaissance du bien-fondé de mon assignation des dommages pour mes frais de déplacement.

[quote]

PS : Pourquoi ouvrir autant de discussions pour toujours le même sujet ?

[/quote]

Pour être aussi compréhensible que possible,

Faire la différence entre

- le SdC qui paye une prestation mal " exécutée et son Syndic agissant comme mandataire qui devrait faire appliquer l'Arrêté du 25/02/2018
- celui-ci et celui du 25/04/1985 abrogé mais autrement " plus lisible ! "