



refus de changement de chaudiere

Par **NENEK**, le **28/01/2021** à **17:21**

Bonjour,

Notre AG a eu lieu par correspondance le 25.01 du fait du Covid. Dans les résolutions à voter il y avait le changement de 2 chaudières de chauffage collectif avec un seul devis, sans explications sur le choix du type de chaudière et le gain sur la consommation. J'ai donc voté contre

Je voudrais savoir si je peux demander d'appliquer l'article 33 me permettant de payer par mensualités le cout des travaux et si la régie ou le conseil syndical peuvent s'y opposer

Merci de votre réponse

Par **wolfram2**, le **28/01/2021** à **20:37**

Bonsoir

Vous connaissez le N° de l'article de la loi. Sur votre moteur de recherche, vous tapez le N° de la loi indiquée ci-dessous. Vous saurez exactement le contenu de la disposition. Vous vous reportez ensuite sur le décret voir s'il y a des articles sur les modalités d'application. Attention, si vous vendez, vous devrez impérativement régler le montant restant à payer. Je signale à votre attention la communication que j'ai faite pour limiter à 2 % du montant HT des travaux les honoraires du syndic. (Vous cliquez sur mon nb de msg et vous aurez la liste des sujets, c'est en page 3 de la liste).

Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **29/01/2021** à **16:15**

Bonjour

@Yukiko est bien affirmatif, tout comme sur un autre sujet il déclare infondée une contribution d'un autre bénévole émérite qui, lui, cite ses sources de la loi ou du décret.

L'art. 30 de la loi, en son 1er § définit les travaux d'amélioration.

"Article 30

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider **toute amélioration**, telle que la **transformation** d'un ou de plusieurs **éléments d'équipement existants**, l'**adjonction d'éléments nouveaux**, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux."

Le changement de chaudière est plus important que la transfo d'éqpm existant. et assimilable à l'adjonction d'équipement nouveau. C'est donc bien une amélioration relevant de l'art. 33 de la loi.

Dépêchez vous de notifier votre choix au syndic par LRAR avant expiration du délai de deux mois.

A la limite, vous pouvez contester la validité de cette résolution si, ainsi que vous le déclarez n'ont pas été joints à la convocation les documents permettant d'informer les copropriétaires sur la résolution soumise à leur vote.

Cordialement. wolfram

Par **youris**, le **29/01/2021** à **20:06**

bonjour,

pour apporter une réponse pertinente, il faudrait que NENEK nous indique quel est le motif exact du remplacement des chaudières.

l'article 33 ne s'applique qu'en cas d'amélioration et non pour les travaux d'entretien ou de réfection même s'ils sont très coûteux.

salutations

Par **NENEK**, le **30/01/2021** à **11:16**

C'est justement là que ça ne va pas, nous ne savons pas pourquoi il est demandé de changer de chaudières

Il est vrai qu'elles ont à peu près 20 ans mais on ne nous a jamais signalé qu'il y avait des problèmes et il n'y a eu aucune panne ou changement de pièces

A ce sujet, est ce que c'est possible que du fait de leur ancienneté, on dise au conseil syndical que certaines pièces ne pourraient être remplacées si besoin et que c'est pour cela qu'il vaut mieux les changer? (Je dis cela parce que l'on nous l'a dit pour des pièces d'ascenseur!!!)

Dans ce cas, est ce que cela est de la maintenance ou de l'amélioration?

Si je voulais demander l'application de cet article c'est par pour le coût financier mais pour montrer mon refus catégorique que l'on puisse nous faire voter pendant le Covid alors que cela aurait pu être attendu la prochaine AG fin 2021 ou début 2022

Déjà merci de vos réponses

Par **youris**, le **30/01/2021** à **12:03**

bonjour,

que les A.G. avec votes par correspondance ne soient pas le meilleur système, tout le monde en convient, mais les textes réglementants les A.G. avec votes par correspondance, n'interdisent aucune résolution.

l'ordre du jour étant établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical, celui-ci devrait pouvoir vous renseigner surtout si ces chaudières n'ont jamais posé de problèmes.

la durée de vie des chaudières dépend du type de chaudières, si ce sont des grosses chaudières en fonte, elle doivent durer plus de 20 ans.

si la majorité requise a été obtenue, cela signifie que ces copropriétaires ont voté sans se poser de questions !

salutations

Par **oyster**, le **30/01/2021** à **12:21**

Bonjour,

Une chaudière ancienne amène le plus souvent des frais ,et, l'incertitude de trouver des pièces

au bout de vingt ans ..

Prévoir un changement dans l'urgence impose d'accepter de ne pas avoir de chauffage ou d'eau

chaude. pendant une période difficile à définir

Par **NENEK**, le **30/01/2021** à **12:55**

Rebonjour,

Je tenais à vous remercier tous de vos réponses rapides et claires. Cela me permet de prendre une décision et effectivement je vais demander des explications au conseil syndical

sur les motivations et sur le choix des chaudières proposées dans le seul devis reçu

Je ne pensais pas avoir autant de réponses aussi rapidement et je remercie toutes les personnes qui ont pris le temps de le faire

Bonne journée à tous

Par **wolfram2**, le **30/01/2021** à **21:22**

Bonsoir

A tous ceux qui contestent le motif d'amélioration, il ne faut pas négliger la pression conjointe des écologistes, du gouvernement et des fabricants de chaudières. Les chaudières au charbon, y en a-t-il encore ? Oui en Allemagne. Le fioul est condamné, trop de carbone dans sa composition. L'installation de nouvelles chaudières au fioul est interdite à brève échéance. La grosse pub est pour les chaudières à pellets de bois. D'un autre côté la pression médiatique pour les chaudières à condensation qui promettent une meilleure utilisation des gaz chauds de combustion. Alors disons qu'il y a de multiples raisons de constater que le changement de chaudières de vingt ans est motivé par l'amélioration attendue. Sans compter le syndic qui ne refuse jamais l'occasion d'honoraires pour travaux relevant de l'article 14-2 de la loi.

Mais n'oubliez pas qu'un circuit de chauffage complet peut retrouver de l'efficacité par une opération de détartrage, désembouage du circuit, voire de rééquilibrage de la distribution équitable de la chaleur fournie à chaque étage.

Cordialement. wolfram