



Rénovation conduite de gaz ou suppression?

Par **JeanL**, le **20/09/2019** à **12:27**

Bonjour,

GRDF a procédé à la rénovation d'une conduite de gaz dans l'immeuble dans lequel je suis copropriétaire à Neuilly-sur-Seine. Les coffrages de la colonne ont été détruits à chaque étage et GRDF refuse de les remettre en état, "car il s'agit de travaux d'embellissement à la charge de la copropriété".

Le syndic me certifie que GRDF a été très directif, ie la colonne doit être remplacée sinon le gaz sera coupé dans l'immeuble au détriment des abonnés, car la "conduite est dangereuse". Le syndic a donné son accord, sans faire chiffrer les travaux de remise en état des colonnes, ni vote en AG, dans l'urgence demandée par GRDF. Les premiers devis reçus pour la remise en état des coffrages sont largement supérieurs au montant qui peut être engagé par le syndic ou le conseil syndical, sans vote en AG. Le syndic est incapable de fournir aucun écrit formalisant l'accord de la copropriété à GRDF pour la remise en état de cette colonne. Rien n'est mentionné dans le carnet d'entretien de l'immeuble à ce sujet.

Or, suite aux travaux, il apparait que la conduite est flambant neuve, mais qu'aucun copropriétaire n'est raccordé (un seul tuyau a été branché mais le robinet est constamment fermé). Il n'y a donc aucun abonné au gaz dans l'immeuble, et la solution la plus évidente économiquement et pour notre sécurité, aurait été de condamner cette colonne. La plupart des appartements ont moins de 20m² de surface, et l'utilisation du gaz y serait un non-sens en matière de sécurité.

1- Est-il obligatoire pour une copropriété d'avoir une conduite de gaz, càd la copropriété doit-elle payer sans broncher ces travaux de remise en état, car si elle avait été consultée en AG, elle aurait eu obligation de donner son accord?

2- Sinon, devons-nous nous retourner contre GRDF qui a menti sur l'existence d'abonnés au gaz dans l'immeuble, pour (2a) remettre en état à ses frais la colonne (2b) retirer cette colonne qui représente un risque inutile pour l'immeuble et remise en état?

3- Sinon, devons-nous nous retourner contre le syndic, qui indirectement a donné son accord pour une dépense supérieure à ce qu'elle a le droit d'engager, sans demander l'accord de la copropriété en AG, ou pour destruction de parties communes ?

4- L'AG a-t-elle le droit de faire retirer cette colonne de gaz, même si un copropriétaire minoritaire souhaitait la conserver pour s'abonner un jour? Et sinon, ce copropriétaire doit-il prendre en charge la réfection de la colonne, puisque cette conduite serait à son usage

exclusif?

Merci pour votre réponse,

Jean.

Par **santaklaus**, le **22/09/2019 à 11:05**

Bonjour,

C'est normalement le propriétaire ou le gardien de la colonne montante de gaz qui en est responsable, c'est-à-dire soit le propriétaire de l'immeuble (ou la copropriété), soit le gestionnaire du réseau. C'est donc ce propriétaire ou ce gardien qui peut mettre en cause la responsabilité de tiers ayant causé des dégradations à ces ouvrages.

Des contrôles sur la colonne de gaz peuvent donc conduire à la réalisation par GRDF de travaux urgents sur des colonnes dégradées, dont les frais sont à la charge du propriétaire de l'immeuble s'il apparaît, au vu du cahier des charges applicable, que l'entretien et le renouvellement de ces installations lui incombent faute de toute remise au concessionnaire.

Pour la recherche de propriété, il faut contacter le service raccordement de GRDF, étant précisé que le problème de la prise en charge de la colonne électrique a été réglé par la loi ELAN. L'entretien et son renouvellement de ces colonnes sont dorénavant à la charge de ENEDIS. Pour les colonnes montantes de gaz une question ancienne mais toujours d'actualité.

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-42676QE.htm>

Voir également le médiateur National de l'énergie.

« Le médiateur recommande au distributeur de démontrer que les conduites montantes du gaz de l'immeuble concerné ne font pas partie du domaine concédé au sein de la commune. S'il ne peut le démontrer, il lui est recommandé de rembourser à la copropriétaire le coût des travaux de mise en conformité des conduites montantes de gaz. A noter que le médiateur s'appuie sur l'article 1315 du Code civil (« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. ») ainsi que sur l'arrêt de la Cour d'appel de Toulouse précité afin d'affirmer que c'est au distributeur d'établir la propriété des conduites montantes de gaz. »

<https://www.energie-mediateur.fr/>

1-Est-il obligatoire pour une copropriété d'avoir une conduite de gaz,.

Il n'est pas obligatoire d'avoir une conduite de gaz dans un immeuble mais c'est ce sont les propriétaires des immeubles qui prirent le plus souvent l'initiative de faire installer à leurs frais ces colonnes montantes de gaz dont leurs apparitions date de 1860 annonçant aux locataires potentiels « gaz à tous les étages ».

2- Sinon, devons-nous nous retourner contre GRDF qui a menti sur l'existence d'abonnés au gaz dans l'immeuble, pour (2a) remettre en état à ses frais la colonne (2b) retirer cette

colonne qui représente un risque inutile pour l'immeuble et remise en état?

NON. Même si un seul tuyau a été branché mais que le robinet soit constamment fermé le copropriétaire peut se réserver la possibilité d'utiliser le gaz dans le futur, vous ne pouvez rien lui imposer. Pour GRDF, la colonne existe, elle est dangereuse et un réabonnement potentiel existe.

3- Sinon, devons-nous nous retourner contre le syndic, qui indirectement a donné son accord pour une dépense supérieure à ce qu'elle a le droit d'engager, sans demander l'accord de la copropriété en AG, ou pour destruction de parties communes ? La copropriété doit-elle payer sans broncher ces travaux de remise en état, car si elle avait été consultée en AG, elle aurait eu obligation de donner son accord?

En principe, le syndic ne peut pas entreprendre de travaux dans une copropriété sans avoir reçu l'accord des copropriétaires en assemblée générale (AG). Toutefois, en cas d'urgence, il peut prendre l'initiative de faire exécuter ceux qui sont nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965). A contrario, s'il n'y a pas d'urgence, les travaux effectués sans l'accord de l'AG n'engagent pas les copropriétaires.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le syndic est chargé, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Si les travaux sont effectivement urgents, le syndic doit les faire réaliser sans attendre la réunion de l'assemblée générale. Mais cela ne le dispense pas de certaines formalités.

En effet, en application de l'[article 37 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#), le syndic doit : informer les copropriétaires de l'exécution des travaux (courrier, mail, affichage, avis dans les boîtes aux lettres, etc.) et convoquer immédiatement une assemblée générale.

En effet, les copropriétaires doivent *a posteriori* valider le devis et les travaux réalisés par vote en assemblée générale, à la règle de majorité applicable.

4- L'AG a-t-elle le droit de faire retirer cette colonne de gaz, même si un copropriétaire minoritaire souhaitait la conserver pour s'abonner un jour? Et sinon, ce copropriétaire doit-il prendre en charge la réfection de la colonne, puisque cette conduite serait à son usage exclusif?

La colonne de gaz est un élément d'équipement commun à la copropriété, à défaut de dispositions contraires dans le Règlement de Copropriété, il faut un vote à l'unanimité pour demander sa suppression. Il suffit qu'il y ait une seule personne qui ait une gazinière et ne veuille pas en changer pour que l'utilité du gaz s'impose. Vous ne pouvez pas forcer un copropriétaire à passer à la cuisine électrique.

5- « Le syndic est incapable de fournir aucun écrit formalisant l'accord de la copropriété à GRDF pour la remise en état de cette colonne. » C'est le syndic l'interlocuteur d'ERDF, c'était à lui de demander et de signer l'accord contenant la rénovation de la colonne montante de gaz. « Rien n'est mentionné dans le carnet d'entretien de l'immeuble à ce sujet. » Le Syndic actualise 1 fois par an le carnet d'entretien.

SK

Par **JeanL**, le **22/09/2019** à **12:17**

Merci SantaKlaus, pour cette réponse détaillée.

Il semble dans mon cas que le distributeur est bien reconnu comme étant le propriétaire/concessionnaire des conduites de gaz puisque le remplacement des tuyaux est à sa charge, d'après le syndic. Le débat est autour de la remise en état du coffrage des colonnes. C'est comme si GRDF avait du changer la conduite de gaz qui traverse une route, et refuserait de reboucher le trou et remettre du goudron. Est-ce que dans ce cas général c'est la commune qui rebouche ou GRDF? Et pour le goudron (qui n'est pas indispensable pour rétablir la circulation)?

Je comprends d'après votre réponse que dans mon cas de colonne le syndic pourra arguer du fait que la réparation était urgente, et la copropriété ne pourra pas contester la décision de remise en état de la conduite, ni contre le syndic, ni contre GRDF, qu'il y ait un accord écrit ou non de la copropriété. Mais quid de la remise en état de la colonne/des coffrages? Est-il possible d'utiliser l'exemple de la route ci-dessus, pour obliger GRDF à la/les remettre en état ?

Merci pour votre réponse.

Jean.

Par **santaklaus**, le **22/09/2019** à **14:15**

Bonjour,

"GRDF refuse de les remettre en état, "car il s'agit de travaux d'embellissement à la charge de la copropriété". Quid de la remise en état de la colonne/des coffrages?

RE:

Dans votre cas, l'ouvrage collectif, la colonne de gaz en immeuble est sous la responsabilité de GRDF (exploitation / Maintenance / renouvellement) jusqu'au compteur. Maintenant, l'environnement (là où passe les conduites) caves, vides sanitaires, gaines, couloirs, paliers.. sont sous la responsabilité des copropriétaires de l'immeuble qui doivent en garantir la conformité, (accessibilité, aération...) ce sont les aménagements généraux prévus dans les règlements de la Copropriété.

Le coffrage de la colonne de gaz, d'eau ou d'électricité ou de toutes canalisations en parties communes fait parti des travaux d'embellissement à des fins esthétiques et n'est pas nécessaire au bon fonctionnement de ladite colonne.

La remise en état des coffrages n'est donc pas prise en charge ERDF. Leurs fonctionnements ne dépendent pas d'un habillage esthétique. A défaut, il faudrait pour une prise en charge que sur l'ancien coffrage de la colonne de Gaz soit marqués GDF ou ERDF ?

Ce qui a été raté dans votre cas: Normalement, GRDF communique au syndic le projet de renouvellement de la colonne de gaz (qu'il n'a pas) à soumettre en AG en urgence justement pour qu'éventuellement ces travaux soient synchronisés avec d'autres comme la réfection des coffrages et/ou des peintures.

Mais même si le syndic, (« vous certifiant que GRDF a été très directif, que la colonne doit être remplacée en urgence) a agit selon l'art. 18 de la loi du 10 juillet 1965, il aurait du, à défaut d'AG immédiatement prévenir les membres du Conseil syndical et de se renseigner sur la prise en charge des coffrages colonnes de Gaz. Il y a syndic et syndic. Celui-ci vous met devant le fait accompli. Il est dangereux et à surveiller.

SK

Par **santaklaus**, le **22/09/2019 à 14:23**

Re:

Maintenant, si toute la copropriété est à l'électricité demandez en AG le vote de la suppression de la colonne de gaz avec modification du règlement de copropriété obligatoirement. La dépose de la colonne sera à votre charge et GRDF prendra à sa charge la dépose du compteur de gaz en partie commune. Le coût de la dépose reviendra moins cher que le coût du coffrage.

SK

Par **youris**, le **24/09/2019 à 12:22**

bonjour,

le problème du remontage ou non des coffrages de la colonne montante gaz aurait du être discuté avant travaux entre GRDF et les représentants de la copropriété (syndic et conseil syndical) qui pouvaient exiger de remettre des coffrages pour respecter l'esthétique existante avant travaux.

si cette exigence n'a jamais été demandée à GRDF , cela va être difficile de l'obtenir maintenant.

s'il n'y avait aucun client de raccorder sur l'ancienne CM comme vous l'indiquez, il suffisait de fermer l'alimentation en gaz de cette CM pour éliminer tout danger donc toute urgence.

c'est dans ce genre de situation que le conseil syndical a un rôle important à jouer.

salutations

Par **JeanL**, le **24/09/2019** à **16:35**

Merci Youris.

Le problème est que le conseil syndical via le syndic a été trompé par GRDF, qui ne lui a pas dit qu'il n'y avait pas d'abonné au gaz dans l'immeuble. Ce n'est que lorsque les travaux ont été faits et les coffrages enlevés qu'il a été évident que personne n'était raccordé.

Ce mensonge par omission est-il suffisant pour obliger GRDF à remettre en état? That is the question.

Par **youris**, le **24/09/2019** à **16:49**

bonjour,

ce qui me surprend, c'est que GRDF finance le renouvellement de cette CM s'il n'y a aucun client à alimenter.

le conseil syndical pouvait poser la question à GRDF, voir même procéder à un enquête auprès des occupants de la copropriété pour connaître le nombre de clients ayant un contrat gaz.

salutations

Par **JeanL**, le **24/09/2019** à **18:14**

Oui, le CS aurait pu faire une enquête... sauf que dans ce cas le syndic s'est passé de l'avis du CS, et il aurait fallu de plus que le CS imagine que GRDF ait pu mentir... Cela fait tellement de "si" que cela vaudrait le coup de faire qch, d'où l'objet de ce post! Et comme rien n'a été documenté...

Cdlt,

Par **youris**, le **24/09/2019** à **19:13**

concernant la position de grdf, le syndic ou/et le président du C.S. peuvent faire un courrier au directeur local de GRDF pour contester la position de responsable en charge des travaux, en ajoutant que l'absence de client rendait ces travaux inutiles et que l'argent pouvait être mieux utiliser dans des immeubles ayant des clients GRDF.

Pour le reste, vous pourriez mettre en cause la responsabilité professionnelle du syndic qui n'a pas respecté la loi de 65 et son décret de 67 relatif à la décision de réaliser ces travaux sans

accord de votre A.G.

Par **bozar**, le **01/10/2020** à **17:11**

Bonjour

nous avons une assemblée générale lundi prochain . Plusieurs co propriétaires souhaitent acheter les escaliers de service . le syndic qui a fait intervenir un architecte soumet à l'ordre du jour près de 10000 euros 'honoraries des intervenants . Par ailleurs il soumet la prise en compte des travaux (300000à 400000 euros) au titre de l'article 24

Ne convient-il pas que le syndicat des copropriétaires accepte le principe de la vente en application de l'article 26 et que soit votée la suppression des colonnes de gaz situées dans ces escaliers : majo qualifiée ou unanimité ??

Je n' arrive pas à trouver de réponse sur les sites !!

Un grand merci pour votre aide PARIOME

Par **GP56**, le **07/07/2021** à **21:05**

Bonjour,

Nous sommes un petit immeuble de 2 étages.

Après un incendie dans le hall d'entrée de l'immeuble notre compteur a gaz a fondu ainsi que les tuyaux à gaz et compteurs électriques.

Les pompiers ont appelé GDF et EDF qui ont tout débranché.

GDF nous a informé (nous sommes propriétaires au premier étage) que c'était au syndic d'arranger pour qu'un plombier répare les tuyaux. Tout ce qui est avant compteur n'étant pas la responsabilité de GDF.

Le plombier mandaté par le syndic pour faire les réparations dit que cela ne relève pas sa responsabilité.

A noter que l'électricien va procéder au réparations sans problème et non EDF.

L'assurance de copropriété prend en charge les frais.

Il semble que chacun renvoie à l'autre et pendant ce temps nous sommes privés de gaz.

Le syndic ne parait pas sur et ne tranche pas.

Merci pour tout conseil que vous pouvez nous donner,

Bien cordialement,

GP56

Par **youris**, le **08/07/2021** à **10:10**

bonjour,

vous avez écrit " *Tout ce qui est avant compteur n'étant pas la responsabilité de GDF.*".

c'est le contraire, la concession du distributeur de gaz va jusqu'au raccord aval du compteur gaz, donc tout ce qui est avant ce raccord y compris le compteur "appartient " au distributeur de gaz (engie ?).

tout ce qui est après le compteur est privatif et les réparations à la charge de son propriétaire.

pour les parties endommagée de l'installation gaz situées avant compteur, votre syndic doit demander au distributeur d'établir un devis de réparation qui pourra être pris en compte par l'assurance de la copropriété.

l'origine de l'incendie et son responsable sont-ils connus ?

salutations

Par **GP56**, le **08/07/2021** à **10:51**

Merci pour votre réponse, j'ai mal décrit le problème, ce sont les tuyaux qui vont du compteur au partis privées.

Notre assurance dit que ce n'est pas de leur ressort.

L'incendie a été causé par un matelas auquel une personne non identifiée a mis le feu.

Ily a un conflit violent entre un voisin qui a qqs problèmes mentaux et un groupe de squatters qui viennent récemment d'envahir un appartement.

La police soupçonne mais il n'y a aucune preuve.

Nous vivons l'enfer en ce moment. Merci

Par **youris**, le **08/07/2021** à **11:55**

la canalisation qui part du compteur gaz à l'appartement est une partie privative dont la réparation incombe à son propriétaire.

une assurance habitation répare les dommages causés mais pas la réparation proprement dite.

dans votre premier message, vous indiquiez que le compteur gaz était fondu donc cela concerne son propriétaire donc engie.