



## Coupures de chauffage pour manque de carburant et devoirs du syndic

Par **Jeanby**, le **07/02/2021** à **16:40**

Habitant depuis peu dans une copropriété de 13 lots où je suis le seul copropriétaire résident, je subis de régulières coupures de chauffage collectif. Le syndic est très opaque. J'ai entendu parlé de pannes techniques. Dans ce cas, c'est de l'imprévu, et il y a juste à attendre la réparation. En revanche, j'ai eu des échanges avec le syndic qui m'ont beaucoup surpris. Il se dégage de la responsabilité d'offrir une fourniture continue en chauffage. Autrement dit, on sait qu'il n'y a plus de carburant quand le chauffage s'arrête. Je devais alors en aviser le gestionnaire, et maintenant directement le chauffagiste. Cela survient souvent en fin de semaine. Le temps que le ravitaillement se fasse par le fournisseur, puis que le chauffagiste réamorce la chaudière, cela prend souvent 48 heures (la cuve serait de petite taille). Ce procédé est-il régulier ? Si j'avais au moins accès à la chaudière, il y a peut-être une jauge à surveiller. Dans ce contexte, j'ai l'impression de payer une prestation de service qui n'est pas assurée. Y a-t-il des spécificités liées au contrat de gestion ? Merci par avance pour vos éclairages.

Par **Jeanby**, le **08/02/2021** à **07:11**

Bonjour,

Je suis copropriétaire depuis quatre mois.

Le conseil syndical est composé d'un copropriétaire d'un grand nombre de lots, qui a fait savoir à son second, qui semble être un homme de paille, que "je lui prenais la tête".

Je pense que pour faire partie du conseil syndical, je dois être élu en AG. Je peux me présenter, mais si ledit copropriétaire continue son lobbying de la même façon, je ne me fais guère d'illusion. Sur le dernier procès-verbal d'une AG sans présence physique, il est mentionné comme ayant 635/1000...

Par **beatles**, le **08/02/2021** à **10:20**

Bonjour,

Est-ce que le vendeur vous avez fait part de ce problème majeur ?

Dans le cas contraire, est-ce que s'il vous en avait fait part, est-ce que vous auriez acquis ce lot ?

S'il en aurait été cette dissimulation s'appelle un dol !

Article 1130 du Code civil :

[quote]

L'erreur, le dol et la violence vicie le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

Leur caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné.

[/quote]

Article 1131 CC :

[quote]

Les vices du consentement sont une cause de **nullité relative du contrat**.

[/quote]

Article 1137 CC :

[quote]

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

Constitue également un dol **la dissimulation intentionnelle** par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

[/quote]

Cdt.

Par **Jeanby**, le **08/02/2021** à **10:54**

Bonjour [beatles](#) et merci,

Il est certain que si j'avais eu connaissance de ce problème, j'aurais réfléchi à deux fois. Je ne peux pas affirmer ni prouver que la venderesse en avait connaissance. A priori, elle ne séjournait pas dans le bien qui était destiné à la location saisonnière.

J'ai aussi un problème d'humidité dû à un défaut de ventilation. J'ai pensé au vice caché. Mais un expert privé m'a laissé entendre qu'il était difficile de faire valoir cette clause, que le jeu n'en valait pas la chandelle (coût matériel et moral d'un recours, au regard du coût de travaux pour installer une vmc).

Par **beatles**, le **08/02/2021** à **11:02**

Il sera très difficile sinon impossible à ce que la vendeuse prétende ne pas être au courant du problème auquel s'ajoute un problème d'humidité qui ne fait qu'aggraver le dol.

Par **Jeanby**, le **08/02/2021** à **11:12**

Je tends à avoir le même avis.

Le problème est que j'ai fait un certain nombre de démarches. J'ai adhéré à une association de consommateurs assez connue, je contacte l'antenne locale de l'ANIL, une maison d'accès au droit, un expert privé, etc. Tous ces contacts minimisent les problèmes, ou passent à côté de plein d'aspects juridiques, vous déconseillent de recourir. On vous instille le doute, on vous parle de querulence... Alors évidemment, investir ses moyens avec la perspective d'être débouté, cela ne motive pas.

Par **Jeanby**, le **08/02/2021** à **15:57**

Mener une action avec des locataires avec bail et motivés, pourquoi pas. Je ne crois pas que ce soit le souci d'hôtes occasionnels qui émettront à la rigueur un avis sur telle ou telle plateforme ou application. Si j'ai fait une erreur, c'est celle d'acquérir un bien dans une copro sans résidents permanents excepté moi.

Beaucoup de choses sont à terme condamnées, à commencer par moi. Personnellement je ne sais pas si je verrai la fin des hydrocarbures. On m'a vendu un bien avec chauffage collectif au fioul. Et je me sens lésé d'avoir à subir une dizaine de jours sans chauffage par mois et un syndic, qui ne me dit pas de traverser la rue, mais tout comme : appeler le chauffagiste à sa place, une fois que la panne sèche est survenue.

L'accès à la chaufferie est une idée que j'ai eu aussi, mais il paraît que cela n'est permis, de manière générale, qu'au conseil syndical et au chauffagiste.

Par **beatles**, le **08/02/2021** à **16:09**

La question est de savoir si votre lot est raisonnablement vendable si vous informiez les éventuels acquéreurs des problèmes de chauffage et d'humidité qui peut provoquer des moisissures nocives pour la santé suite à une exposition prolongée ; ce qui n'est pas le cas pour des hôtes occasionnels.

Savoir aussi si votre association de consommateurs et l'ANIL seraient volontaires pour acquérir sans réserve votre lot en étant au courant de ces problèmes.

Par **Jeanby**, le **08/02/2021** à **17:12**

Je suis d'accord, beatles. Vous voulez être mon avocat !?