



## SYNDIC souscrit contrat de Mce pour équipement privatif

Par **pieton78**, le **19/12/2012 à 16:01**

Dans un immeuble neuf, le chauffage-rafraichissement (clim) est assuré par 29 pompes à chaleur INDIVIDUELLES réversibles.

Les éléments extérieurs sont situés dans le grenier, chacun d'eux est alimenté en électricité à partir du compteur de chaque appartement.

Le syndic a fait voter lors de la 1ère A-G (de septembre 2011) un contrat de maintenance global pour les 29 appareils à 5000€ soit 172.414€/lot/an.

J'ai fait faire un devis par un frigoriste du quartier qui propose 2 visites/an pour 85,60€ ou 53.3€/1/an individualisée (1/3 des appartements sont résidences secondaires - donc occupées à temps partiel.

La notice du constructeur indique à la rubrique entretien: "nettoyer le filtre deux fois par an"

Le contrat bien que non inscrit à l'ordre du jour a été approuvé par tous les copropriétaires présents ou représentés (j'étais défaillant) et pour une durée de 2 ans.

La prochaine A-G est prévue en janvier 2014.

Que peuvent faire les copropriétaires qui ne veulent pas participer au contrat d'entretien collectif?

Comment peut-on récupérer le montant des charges déjà payées au titre de ce contrat?  
A vous lire.

Par **Acte Immo**, le **05/01/2013 à 22:58**

Bonjour,

Ce sont les convecteurs qui sont individuels ( la partie matériel qui se trouve dans les logements) mais, la production est bien centralisée par une seule machine ?

En tout état de cause il existe des principes comme celui de statuer uniquement sur les questions à l'ordre du jour.

Toutes décisions prises en dehors de ce principe est nulle.

Saisissez votre conseil syndical.

Par **Legalacte**, le **06/01/2013** à **10:01**

Bonjour,

Si le contrat de maintenance est global, et qu'il a été votée avec la majorité requise, vous ne pouvez pas y déroger. Vous devez donc payer votre quote part, même si vous n'avez pas pris part au vote.

Par **pieton78**, le **17/11/2013** à **13:08**

Les 2 intervenants (professionnels) précédents ne répondent pas à la question!

Je précise bien qu'il s'agit d'équipements privatifs dont un élément (le module extérieur) est dans le grenier. Chaque copropriétaire dispose de son module (1 par appartement) et la deuxième partie est située évidemment dans chacun des 29 appartements (l'intervention de maintenance concerne principalement le filtre du module situé dans l'appartement).

Le RC précise bien que le chauffage est individuel.

Une association de copropriétaires que j'ai consultée a écrit au syndic de rembourser le coût du contrat de maintenance, il a bien "rigolé".

Mieux, à la suite de la demande du Président du CS le syndic a résilié le contrat de maintenance mais nous facture toujours 158€ par lot pour la maintenance.

Le problème est aussi que la majorité des copropriétaires sont favorable à ce contrat collectif! En effet il y a de nombreux bailleurs qui répercutent les 158€ sur le locataire, d'autres sont en résidence secondaire et sont ravis de n'avoir à s'occuper de rien.

Puis il y a ceux qui veulent bien ignorer la copropriété.

J'ai consulté un professionnel du quartier qui demande pour un contrat individuel (le prend qui veut) 50€ht au lieu de 158€/lot pour le contrat collectif.

Le syndic joue sur du velours et s'assoie tranquillement sur la loi. QUE FAIRE?

Par **domat**, le **17/11/2013** à **16:45**

bjr,

en la matière la décision de l'assemblée générale est souveraine et conforme si la délibération a été votée conformément à la loi de 1965 sur la copropriété.

il n'est pas rare que des copropriétés équipés de chaudières individuels votent en assemblée générale de recourir à un même prestataire qui en principe génère des économies.

si vous n'êtes pas d'accord avec la délibération de l'a.g. vous pouvez la contester devant le tgi en particulier si celle-ci n'était pas inscrite à son ordre du jour.

par contre en admettant que la décision de l'a.g. ne soit pas contestable, les copropriétaires opposant doivent s'y soumettre c'est le principe même de la copropriété dont le règlement de copropriété est un contrat que doivent respecter les copropriétaires même ceux qui ne sont pas d'accord.

cdt

cdt

Par **HOODIA**, le 17/11/2013 à 18:50

Dans une copro ,il y a des règles (RC), un décideur les copros en AG ,et, un exécutant le Syndic.

Dans votre cas ,vous ne pouvez décider de prendre un contrat dans la mesure ou la maintenance concerne également le "collectif" du chauffage ,et , que ceci est une ratification de l'AG votée!  
Immeuble BBC ?

Par **pieton78**, le 18/11/2013 à 11:02

Bonjour Domat et Hoodia,  
Vous êtes bien gentils de répondre, mais avez bien lu qu'il s'agit d'un équipement privatif pour lequel le syndicat des copropriétaires n'est pas concerné.  
C'est comme si vous disiez l'A-G peut décider que tous les matins le boulanger portera des croissants à chaque copropriétaire!  
L'A-G. est souveraine pour ce qui la concerne.  
Le problème est de savoir QUE FAIRE? Aller au TGI dites-vous! Mais le TGI c'est 15000€  
3ans de délais pour un résultat aléatoire!