

NOTE RELATIVE AUX CHAUDIÈRES À GAZ INDIVIDUELLES

En ma qualité de contrôleur de comptes et de gestion de copropriétés à l'ARC et à la demande du Conseil syndical, je précise ma position sur le contrat collectif souscrit au nom du Syndicat des copropriétaires pour assurer l'entretien des chaudières individuelles au gaz.

Selon l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, l'objet d'un syndicat de copropriétaires est la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Cette disposition légale est d'ordre public, ce qui signifie qu'elle s'impose à tous sans possibilité de dérogation.

La souscription d'un contrat au nom du Syndicat pour l'entretien de chaudières privées est donc illégale, et le Syndic a tout à fait raison de le résilier pour se conformer à la loi et accessoirement diminuer vos charges de près de 25 000 €. Soit dit en passant, l'Assemblée générale n'a pas le droit de décider d'être hors la loi.

De plus, ce contrat collectif rend le Syndicat responsable de l'entretien de matériels qui ne lui appartiennent pas. Ce non-sens juridique présente trois problèmes :

- Si un occupant refuse l'accès de ses parties privées, l'entretien sera payé mais non effectué. La sécurité ne sera pas mieux assurée et le Syndicat n'a aucun moyen de contrainte puisque l'obligation d'accès aux locaux privés ne joue que pour l'entretien de parties... communes seulement.
- En cas de problème mécanique ou de sinistre, l'Occupant (par son assureur le cas échéant) aura tendance à incriminer le "mauvais" entretien effectué par le Syndicat qui verra sa responsabilité ainsi mise en cause.
- Si un Copropriétaire peut demander au Syndic de "sortir" du contrat car il n'a plus de chaudière à gaz ou a trouvé une entreprise plus intéressante, la gestion des locataires est très aléatoire car il n'existe aucune relation entre un syndic et un locataire.

L'obligation d'entretien annuel des chaudières à gaz par les Occupants résulte de l'article 31-1 du règlement sanitaire départemental (les bailleurs doivent l'exiger de leurs locataires).

Toutefois, le Syndic, assisté et contrôlé par le Conseil syndical, ne va pas laisser chaque Occupant se débrouiller seul : il propose la possibilité à chacun de choisir l'entreprise déjà en charge des gaines VMC à un tarif de groupe. C'est la meilleure solution.

Mais il faut bien comprendre que le contrat au nom du Syndicat ne peut plus perdurer.

Fait à Paris, le 5 avril 2011

Alain PERRIER
Contrôleur à l'ARC