



## Vmc collective en panne - responsabilité et délai d'intervention?

Par **nikopol**, le **13/10/2008** à **15:02**

La VMC de mon immeuble est en panne depuis 3 mois et je viens seulement de l'apprendre du syndic, après les avoir questionné pour pister mes problèmes d'allergie que j'ai depuis peu. Une intervention a été demandée par le syndic mais la société concernée n'est toujours pas intervenue.

En outre, des peintures faites il y a moins de 2 ans se craquent très rapidement depuis peu. Qui est responsable?

Dans quelle mesure puis-je engager une procédure contre mon syndic pour ne pas nous avoir prévenu dès le début du problème, pour des raisons sanitaires?

ou contre la société qui doit intervenir?

Merci d'avance.

Par **Pirrouze**, le **26/10/2008** à **19:18**

Bonjour,

J'ai le même problème que vous, est-ce que vous êtes à Saint-Chéron par hasard...

Un locataire désespéré

Par **nikopol**, le **28/10/2008** à **16:52**

C'est réparé, après pression:

Si le système reste en panne longtemps bien que le syndic soit prévenu, la responsabilité de ce dernier peut être engagée, pour cause de négligence. Dès lors (voir avec votre assurance habitation qui vous renseignera), vous pouvez les menacer de leur faire payer les travaux chez vous.

Par **caroline100000**, le **13/03/2017** à **12:41**

Bonjour,

VMC collective pour 4 appartements, depuis quelques jours ma VMC ne fonctionne plus dans mon appartement, mais fonctionne dans les 3 autres.... est ce quelqu'un me dire d'ou la panne peut venir???? merci

Par **Lag0**, le **13/03/2017** à **19:30**

Bonjour,

Si l'on parle bien d'une VMC, il ne s'agit pas d'extracteurs.

La VMC est constituée d'un "aspirateur d'air" pour l'immeuble entier qui aspire dans chaque logement par l'intermédiaire de bouches qui peuvent être réglées de façon manuelle ou automatique.

Donc s'il y a de l'aspiration dans les autres logements, c'est que le moteur fonctionne bien.

S'il n'y a pas d'aspiration dans le seul logement de caroline100000, il faut déjà vérifier que les bouches s'ouvrent bien.

Par **ASKATASUN**, le **14/03/2017** à **00:13**

Bienvenue,

[citation]VMC collective pour 4 appartements, depuis quelques jours ma VMC ne fonctionne plus dans mon appartement, mais fonctionne dans les 3 autres.... est ce quelqu'un me dire d'ou la panne peut venir???? merci[/citation]

A défaut de faire du Droit, on peut faire un peu d'aéraulique du bâtiment ! L'extraction VMC restant opérationnelle dans 3 logements sur 4 de votre bâtiment, il est à supposer que votre logement n'est plus correctement raccordé au réseau d'extraction d'air interne au bâtiment. Sur ce type de réseau, il y a beaucoup de conduits et raccords souples (manchettes) l'un d'entre eux desservant votre appartement s'est sans doute déconnecté.

Le problème est de déterminer l'endroit qui parfois n'est pas accessible.

Par **Nanou2017**, le **05/03/2018** à **16:39**

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter car nous avons constaté une infiltration d'eau dans le hall du premier étage, nous avons contacté le plombier chauffagiste la société qui était mandatée par le promoteur dans notre immeuble.

Le plombier s'est déplacé aujourd'hui et a constaté un problème "électrique" (peut être un court-circuit dans l'installation) qui a fait que le disjoncteur qui alimentait ce groupe VMC a sauté.

Le diagnostic du plombier est que la VMC est en panne, elle ne redémarre pas et qu'il faut changer la carte mère.

Cette panne de la VMC est à l'origine des fuites d'eau du plafond.

Sauf qu'en 2015, mon logement a été dégradé à cause de ce groupe VMC, j'ai eu des infiltrations d'eau au niveau de ma porte d'entrée et l'entreprise a reconnu et réparé ce sinistre.

Au jour d'aujourd'hui, nous ne savons pas si cette fuite est dû un problème électrique ou bien à une mauvaise installation de cette VMC puisque qu'il s'agit du deuxième sinistre dû à cette VMC.

ma question est: comme notre immeuble date de 2014, est ce que je dois faire appel à l'assurance décennale ou bien la RC prend en charge ce type de sinistre? (sachant que nous sommes un syndic bénévole).

En vous remerciant par avance

Par **morobar**, le **06/03/2018** à **08:16**

Bonjour,

La décennale n'est d'aucun secours, la VMC est couverte par une responsabilité biennale ou une garantie commerciale plus longue, mais inconnue ici.

J'ignore les garanties que vous avez souscrites auprès de votre assureur, mais ce n'est certainement la RC qui va intervenir du moins pour rétablir la VMC.

Par **wolfram2**, le **06/03/2018** à **22:19**

Bonsoir

Voir l'arrêt de la cour de cassation du 15 juin 2017. Recherche experte, inscrit au Bulletin, mots clés Travaux, Garantie, Equipements. Les éléments d'équipement indissociables, installés à la construction, voir le texte de l'arrêt, pas seulement le sommaire, sont eux aussi couverts par l'extension de la garantie décennale. Le Code civil ne suffit pas, il est intéressant de consulter le Service public et de se reporter aux arrêts de cass cités en référence. C'est aussi une application du principe de l'accession, la VMC s'unit au bâti, elle est indispensable au fonctionnement de l'immeuble.

Cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **07/03/2018** à **08:51**

Bonjour,

@Wolfram, Veuillez citer la source exacte, la date débouche sur 173 documents.

La VMC est indépendante du bâti, ce sont les canalisations qui ne sont pas interchangeables, les extracteurs, collecteurs, machinerie sont parfaitement accessibles sans casser un seul parpaing.

Pour preuve les contrats d'entretien pièces incluses qui sont souscrits dans de nombreuses copropriétés.

Par **wolfram2**, le **07/03/2018** à **10:16**

Bonjour à toutes et à tous

Sur [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) Vous demandez successivement la jurisprudence judiciaire

A droite de l'écran la Recherche experte qui vous permet de rechercher sur une plage de dates et avec plusieurs mots clés

Vous affichez la date de l'arrêt 15 juin 2017

Vous cochez ensuite à G Les arrêts de la cour de cass et au dessous, ceux inscrits au Bulletin Dans les mots clés vous inscrivez successivement, reliés par la condition ET :

Travaux, puis Garantie, puis équipements et enfin vous cliquez sur

Le seul arrêt qui vous est proposé est le Bon qui vous précisera que sont concernés tous les équipements indispensables dont la défaillance rend le bâtiment impropre à sa destination, ce qui est le cas maintenant avec les normes successives 2000, 2012 qui imposent la VMC. Et pas seulement les équipements qui ne peuvent s'extraire sans détruire le scellement au bâtiment.

Au passage, pour le plaisir vous pourrez noter les n° d'inscription du pourvoi et aussi le N° d'inscription au Bulletin qui dans des arrêts antérieurs était clairement indiqués et que là on ne peut qu'intuiter que c'est au Btin de 2017 le N° C 300615 2017.

Et ce n'est pas du baratin comme certains se plaisent à le médire.

Très cordialement wolfram

Par **chaber**, le **07/03/2018** à **10:58**

bonjour

Il suffit de connaître les clauses d'un contrat assurance décennale d'électricité

Les activités couvertes

-La mise en place des réseaux de distribution du courant électrique.

-L'installation de réseaux destinés aux chauffages électriques.

-L'installation de VMC.

-L'installation d'équipements de protection (variation de tension, foudre).

Les travaux connexes suivants sont également pris en compte

-Réalisation de tranchées, trous, saignées dans les murs et raccords.  
-Pose de chapes de protection des installations, notamment pour le chauffage.

Par **wolfram2**, le **07/03/2018** à **12:52**

Bonjour

Nikopol n'apporte aucune preuve que ses pb d'allergie sont causés par le défaut de fonctionnement de la VMC et non par aucune autre cause. Qui n'est pas allergique aux poussières de maison ???, à l'humidité de l'air ou aux courants porteurs en ligne de linky, ou aux ondes de sa Box internet. Voire aux dégagements gazeux (odeurs) sous l'effet de la chaleur de fonctionnement des isolants des composants de son ordinateur.

Le contrat d'assurance décennale d'électricité doit se trouver dans le dossier de réponses des entreprises aux appels d'offre du promoteur lors de la construction de l'immeuble. Facile à trouver, depuis toutes les sociétés ont du être dissoutes. Le problème n'est pas de savoir si l'entreprise est assurée. Le code civil et les jurisprudences lui imposent de garantir le maître d'ouvrage et le syndicat des propriétaires par la suite.

Par contre voir les articles du CCH relatifs à l'installation des VMC qui doit être rendue obligatoire par les lois et règlements successifs sur la non diffusion thermique des immeubles et de la nécessité de la VMC pour le renouvellement d'air et l'aspiration des vapeurs d'eau de multiples origines (nos respirations, cuisine, lavages, etc). Et principalement le monoxyde de carbone CO.

Cordialement. wolfram

Par **chaber**, le **07/03/2018** à **13:42**

@Wolfran2

[citation]Nikopol n'apporte aucune preuve que ses pb d'allergie sont causés par le défaut de fonctionnement de la VMC et non par aucune autre cause[/citation]son intervention datant de 2008 le problème n'est plus d'actualité.

[citation] Facile à trouver, depuis toutes les sociétés ont du être dissoutes.[/citation]même si une société est dissoute l'assurance décennale reste acquise. Il faut actionner directement l'assureur.

Si elle est dissoute et non assurée ce sera une vraie galère

Par **nihilscio**, le **07/03/2018** à **15:08**

S'il y a garantie décennale, il y a normalement aussi assurance dommages-ouvrage et c'est l'assurance dommages-ouvrage qu'il faut actionner.

Une défaillance de VMC n'entre que tout à fait exceptionnellement dans le champ de la garantie décennale légale du constructeur. Dans la quasi-totalité des cas, elle est réparée à la suite d'une opération normale d'entretien telle qu'un nettoyage ou un changement de paliers,

pièces à longue durée de vie mais néanmoins pièces d'usure, qui n'est pas de la responsabilité du constructeur.

Par **wolfram2**, le **07/03/2018** à **15:55**

Bonjour

Le CCH Code de la Construction et de l'habitation édicte les dispositions générales pour la sécurité des occupants des immeubles collectifs à usage d'habitation et notamment celles relatives aux cas où des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à [fluo] **compromettre gravement leurs conditions d'habitation**[/fluo] dans ses articles L 129-1 à L 129-2

ainsi que les articles R 129-1 à R129-11-1 et plus particulièrement les

Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété dans les articles R129-5 à R129-9.

L'article R 129-1 énumère les équipements collectifs concernés, dont les VMC.

Cordialement.

Mention particulière pour @Nihil allez consulter sur Service public les garanties pour travaux dans les bâtiments et la DO, sauf cas particulier, ne dure que 2 ans après réception du bâtiment.

Mention particulière pour @Cha Facile de savoir quel était l'assureur qui assurait la décennale d'une entreprise liquidée. je Serais intéressé de connaître la procédure. Par avance Merci.

wolfram.

Par **morobar**, le **07/03/2018** à **16:05**

Hello @wolfram

[citation]Sur legifrance.gouv.fr Vous demandez successivement la jurisprudence judiciaire

A droite de l'écran la Recherche experte qui vous permet de rechercher sur une plage de dates et avec plusieurs mots clés

Vous affichez la date de l'arrêt 15 juin 2017

Vous cochez ensuite à G Les arrêts de la cour de cass et au dessous, ceux inscrits au Bulletin

Dans les mots clés vous inscrivez successivement, reliés par la condition ET :

Travaux, puis Garantie, puis équipements

et enfin vous cliquez sur [/citation]

C'est franchement saoulant.

Vous donnez le numéro d'arrêt et la date et c'est tout.

Pour le reste, aucun immeuble de plus de 30/40 ans n'est équipé de VMC.

Uniquement des extracteurs mécaniques en cuisine et pièces d'eau au mieux.

Je ne sais pas depuis quand cet équipement serait obligatoire, mais dire que son absence compromet l'habitabilité ou débouche sur l'insalubrité c'est une plaisanterie.

Par **wolfram2**, le **07/03/2018** à **16:29**

Ah, jeunesse.....

1°) Devant votre difficulté à trier le bon arrêt parmi les 150 pris par la Cour de cass le 15 juin 2017, il m'a semblé nécessaire de vous indiquer le pas à pas, step by step, de la procédure. Et encore pour que les choses ne vous paraissent pas trop compliquées, je ne vous ai pas indiqué que l'on pouvait préciser si le mot clé se trouvait dans le titrage, le sommaire ou le texte complet de l'arrêt recherché.

2°) Mon IGH date des années 1975, donc plus de 30 ans et la VMC a toujours appelé notre intérêt, moins toutefois que les dispos de désenfumage Sécu Incendie.

3°) Le CCH considère que la VMC est susceptible de défaillances pouvant compromettre gravement les conditions d'habitation.

C'est ce qu'a dit le législateur dans sa grande sagesse, ou encore l'administratif qui assure la pérennité de l'Etat au travers des changements politiques, écrivait déjà St Ex dans Pilote de Guerre.

Très cordialement. wolfram

Par **nihilscio**, le **07/03/2018** à **19:44**

L'arrêt en question porte le numéro 16-19640. Il dit que : [citation]Les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.[/citation]

Il ne faut cependant pas se faire d'illusion sur la portée de cet arrêt. Il n'est certes pas impossible qu'une panne de VMC engage la responsabilité décennale du constructeur, mais ce serait un cas d'école. Dans la quasi-totalité des cas, la panne résulte du vieillissement naturel d'un élément mécanique qu'il faut changer.

Il en est de même de l'installation électrique. Une absence d'éclairage de la cage d'escalier est un désordre tendant à rendre l'immeuble inhabitable. Pour autant, on ne demande pas à l'assurance décennale de l'électricien de payer le remplacement des ampoules.

Lire les arrêts de la cour de cassation, c'est très bien, mais cela ne dispense pas de réfléchir.

D'ailleurs, comme M de La Pallice n'aurait pas manqué de le rappeler, une garantie décennale ne dure que dix ans.

Si l'immeuble a plus de dix ans, ni la VMC ni le reste ne sont plus garantis.

Il n'est pas aisé de retrouver l'assureur en garantie décennale d'une entreprise qui n'existe plus. Au maître de l'ouvrage de conserver le dossier de travaux précieusement pendant au moins dix ans. De plus, normalement, le maître de l'ouvrage ne saisit pas l'assurance en garantie décennale du constructeur mais son assurance dommages-ouvrage.

Par **wolfram2**, le **07/03/2018** à **22:04**

Bonsoir

Qui se fait illusion sur la portée de cet arrêt ??? . Cette citation n'avait pour but que de montrer que les choses ne sont pas si absolues que certains l'affirment et que dans certaines configurations certains équipements ne sont pas seulement couverts par la garantie biennale. Tout comme certains affirment que s'il y a garantie décennale il y a eu garantie de bon achèvement (ou Dommage ouvrage).

La différence est que la décennale peut être exigée de la part du candidat prestataire à qui le maître d'ouvrage va affecter le marché. A contrario, la garantie de bon achèvement, en principe obligatoire, est souscrite par le maître d'ouvrage. Et l'expérience montre que devant le montant élevé d'une telle assurance et avec une naïve confiance dans les entreprises, le maître d'ouvrage renonce souvent à cette dépense.

Dans les équipements, il y a des constituants qui sont des consommables et dont seuls ceux, qui là aussi manquent de discernement, iraient changer toute l'installation électrique.

Quelqu'un dans le temps a dit que le bon sens était la chose au monde la mieux partagée car chacun jugeait en avoir assez et n'en désirait pas plus que ce qu'il en avait.

Salutations. wolfram

Par **nihilscio**, le **07/03/2018** à **23:44**

[citation]Cette panne de la VMC est à l'origine des fuites d'eau du plafond. [/citation]Fuite d'eau due à une panne de VMC, très peu vraisemblable. Condensation, peut-être. A voir de plus près.

[citation]Sauf qu'en 2015, mon logement a été dégradé à cause de ce groupe VMC, j'ai eu des infiltrations d'eau au niveau de ma porte d'entrée et l'entreprise a reconnu et réparé ce sinistre. [/citation]Vous connaissez donc l'origine des désordres de 2015, vous devriez être en mesure de vérifier si les désordres actuels sont la cause d'une mauvaise réparation ou si l'origine est différente.

[citation]Au jour d'aujourd'hui, nous ne savons pas si cette fuite est dû un problème électrique ou bien à une mauvaise installation de cette VMC puisque qu'il s'agit du deuxième sinistre dû à cette VMC.[/citation]Il y a soit une canalisation qui fuit, soit une mauvaise étanchéité qui laisse passer de l'eau de pluie.

[citation]ma question est: comme notre immeuble date de 2014, est ce que je dois faire appel à l'assurance décennale ou bien la RC prend en charge ce type de sinistre? (sachant que nous sommes un syndic bénévole). [/citation]Un défaut d'étanchéité peut relever de la garantie décennale, mais il faudrait d'abord avoir un diagnostic plus précis. Ce que vous dites est un peu confus. S'il faut faire jouer une garantie décennale, actionnez l'assurance dommage-ouvrage. Normalement, elle est la seule à laquelle le maître d'ouvrage, c'est à dire en l'occurrence le syndicat des copropriétaires, doit s'adresser. A elle ensuite de démêler le sac de noeuds des diverses responsabilités des divers intervenants dans la construction de l'immeuble.

[citation]Cette citation n'avait pour but que de montrer que les choses ne sont pas si absolues



que certains l'affirment et que dans certaines configurations certains équipements ne sont pas seulement couverts par la garantie biennale.[/citation]Sauf qu'elle embrouille plus qu'elle n'éclaire.

[citation]Tout comme certains affirment que s'il y a une garantie décennale il y a eu une garantie de bon achèvement [/citation]Ils ont entièrement raison.

[citation]ou Dommage ouvrage[/citation]Non, la DO est tout autre chose.

[citation]La différence est que la décennale peut être exigée de la part du candidat prestataire à qui le maître d'ouvrage va affecter le marché.[/citation]Pur charabia. La garantie décennale est la garantie due par le constructeur en conséquence de sa présomption de responsabilité dans les désordres de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination.

[citation]A contrario, la garantie de bon achèvement, en principe obligatoire, est souscrite par le maître d'ouvrage.[/citation]Faux. La garantie de parfait achèvement est due par le constructeur qui se doit de réparer tous les désordres qui apparaissent dans l'année suivant la réception. Visiblement, vous confondez avec l'assurance dommages-ouvrage, souscrite obligatoirement par le maître d'ouvrage, qui garantit, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages qui font l'objet de la garantie décennale des constructeurs.

Par **chaber**, le **08/03/2018** à **07:47**

[citation]De plus, normalement, le maître de l'ouvrage ne saisit pas l'assurance en garantie décennale du constructeur mais son assurance dommages-ouvrage.[/citation]quoique obligatoire par la loi Spinetta la Dommages ouvrages est peu souscrite, souvent en raison de son coût ou par méconnaissance, malgré les avantages

[citation]A contrario, la garantie de bon achèvement, en principe obligatoire, est souscrite par le maître d'ouvrage.[/citation]Faux comme le précise justement Nihilscio

Par **nihilscio**, le **08/03/2018** à **09:22**

[citation]quoique obligatoire par la loi Spinetta la Dommages ouvrages est peu souscrite, souvent en raison de son coût ou par méconnaissance, malgré les avantages [/citation]Les particuliers rechignent souvent à souscrire une assurance DO.

Il y a un montant en-dessous duquel le coût d'une assurance DO devient dissuasif. Pour cette raison elle est souvent omise lors de travaux de rénovation de faible ampleur.

Mais elle est toujours souscrite par les promoteurs parce que s'ils ne le faisaient pas, leurs clients porteraient plainte systématiquement et qu'ils risqueraient à chaque fois six mois de prison et 75 000 € d'amende.

**Une copropriété achevée en 2014 bénéficie nécessairement d'une assurance**

## dommages-ouvrages.

Par **morobar**, le **08/03/2018** à **09:24**

[citation]quoique obligatoire par la loi Spinetta la Dommages ouvrages est peu souscrite, souvent en raison de son coût ou par méconnaissance, malgré les avantages [/citation]  
S'agissant d'un immeuble en copropriété l'absence de DO est sanctionnée:

==

l'article L 243-3 du code des assurances prévoit des sanctions pénales en cas de défaut de souscription, à savoir un emprisonnement de six mois et une amende de 75 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

==

Seul un particulier construisant pour son compte n'est pas sanctionné, bien qu'en infraction.