



## Plancher bas en collectif, faut-il rester les pieds au froid ?

Par **Streb jeanclaude**, le **06/03/2018** à **09:12**

Bonjour,

Lors de la dernière assemblée en 2017 rien n'a été décidé de sensé pour les occupants, sauf que l'on s'est précipité pour un ravalement qui ne concernait que la peinture pour ne pas être soumise à la nouvelle loi ALUR qui rend l'isolation obligatoire aujourd'hui en 2018.

Il faut bien avoir conscience que dans un immeuble, le premier étage est toujours minoritaire malheureusement, et de plus en plus avec un nombre croissant d'étages.

Les intérêts des étages supérieurs ne sont pas les mêmes !

La loi ALUR est très mal fagotée de ce côté et nullement favorable aux occupants de bâtiments d'une certaine importance.

Le premier étage, dont les locataires ou propriétaires se chauffent individuellement avec leur « propre porte-monnaie », cas d'un bâtiment sans chaudière collective, est totalement oublié! La mise en température du bâti est totalement négligée dans la loi ALUR.

On ne tient compte nullement du contexte du mode de chauffage avec ou sans générateur collectif !!!!!

Nos politiques sont aveugles pour ce qui concerne cet aspect !

L'obligation des compteurs d'énergie par lot est une bonne chose, car le consommateur sera responsabilisé.

Une pétition circule concernant les planchers bas ?

L'avez-vous déjà consultée?

Par ailleurs, je suis consterné d'avoir des questions de locataires qui croient que les proprietaires sont tous des fortunés, seulement ils ne sont pas conscients que le législateur a oublié l'essentiel.

Avec la meilleure des volontés les copropriétaires ne peuvent pas dans la situation de bailleur aider leur locataire à réduire la facture de chauffage !

Si la pétition progressait, nous aurions une possibilité, mais dans le cas contraire nous resterons certainement au point mort.

J'invite ceux qui sont disposés comme moi à faire entendre nos raisons techniques de ne pas vouloir continuer à supporter la mise en température du bâti et à nous aider.

Merci de vos remarques et plus pour faire avancer notre projet.

Cdlt.

Par **amajuris**, le **06/03/2018** à **12:00**

bonjour,

c'est l'assemblée générale qui vote les travaux à faire, selon les majorités prévues par la loi. chaque étage est minoritaire par rapport aux autres étages.

vous semblez oublier que les étages inférieurs sont moins chers à l'achat que les étages supérieurs et que les charges augmentent avec les étages.

j'habite depuis 25 ans au 1° étage d'une copropriété qui en compte 6, avec chauffage individuel, je n'ai jamais entendu les occupants des étages inférieurs se plaindre au sujet du coût du chauffage.

en fait, vous ne posez pas de questions, vous voulez simplement qu'on signe votre pétition comme dans vos précédents messages, ce qui n'est pas le but de ce forum.

salutations

Par **morobar**, le **06/03/2018** à **18:34**

Bjr,

Je n'ai jamais entendu parler de cette doléance, du même tabac que les logements en pignon Nord, ceux en face de l'ascenseur, ceux au dessus de la rampe du garage souterrain..

Lorsqu'on achète on connaît la prévision voire exactement les charges pendants, et on décide.

Par ailleurs en cas de chauffage par le sol, par exemple hors-gel, cette doléance des occupants sur le plancher bas n'a aucun sens.

Par **Streb jeanclaude**, le **06/03/2018** à **19:37**

Bonjour amatjuris,

Croyez-moi, vous faites véritablement fausse route et j'en suis réellement navré.

Vous dites ne pas avoir entendu de plainte.

Pour notre part, dans cette copropriété ce n'est pas le cas.

Nous ne sommes pas seuls à constater depuis la livraison « l'effet froid ». Il est vrai que vous parlez d'un prix achat, et là n'est pas non plus ma question.

Il faut vous mettre dans la situation où il y a réellement quelque chose à faire. C'est aussi simple et ce dans de nombreux bâtiments sur notre territoire.

Le premier étage ne doit plus subir.

Moi, je veux que les locataires ou les propriétaires des premiers ne soient plus les seuls à supporter la mise en température des structures anciennes, et surtout si l'on fait l'isolation par l'extérieur, sinon je suis tenté de penser à une « discrimination ».

Le BBC n'est pas réservé aux fortunés si j'interprète la loi ALUR.

Si je vous comprends bien, il faut subir dans ce cas, et celui qui est au-dessus de vous a été plus malin que vous, ou fortuné et tant pis pour vous et moi naturellement. Ce n'est pas l'idée de la République que je me fais à avoir lu la loi ALUR.

JE SUIS PARTANT pour faire isoler sous mon logement et vous trouverez donc tout normal que je supporte seul ces frais en totalité ! Pour les greniers, il en est de même au passage.

Svp, vous semblez n'avoir absolument pas pris connaissance de mon dossier de fond.

Il est publique puisque bien visible et permettez-moi de vous confirmer que je pose bien une question.

Je me reprends:

Le droit dit qu'il y a obligation, lors de travaux de ravalement de façade d'isoler celle-ci.

Donc, votre raisonnement est d'accepter ce-ci en sachant que cette loi n'a pas rendu obligatoire l'isolation des planchers, lorsque ce-ci est également possible par exemple lorsqu'il y a en dessous des caves !

Et pourquoi donc puisque on parle technique, il semble que le peu de techniciens qui ont participé à l'élaboration de cette loi ont été probablement bâillonnés.

Je vous confirme que je suis simple copropriétaire, qui n'habite pas ce logement concerné et je suis un honnête bailleur qui veut prendre en compte la précarité énergétique que vous semblez mettre de côté.

Les choses doivent bouger et pour ce faire, la question est bien comment y parvenir ou alors on laisse tout en l'état et les pauvres serviront de matelas isolants. C'est une des façons de voir le monde.

Restant à votre disposition et vous remerciant d'avance pour les conseils à venir, veuillez accepter mes respectueuses salutations.

Par **Lag0**, le **07/03/2018** à **08:03**

Bonjour,

Merci de ne pas multiplier les sujets. Vous avez déjà ouvert un fil sur cette question ici :

[https://www.experatoo.com/coproprietaire/isolation-exterieure-immeuble-collectif\\_149661\\_1.htm](https://www.experatoo.com/coproprietaire/isolation-exterieure-immeuble-collectif_149661_1.htm)

Par **Streb jeanclaude**, le **07/03/2018** à **14:42**

Bonjour Lag0,

Suite à votre mail, je ne pense pas faire double emploi puisque certains sont concernés par les travaux devenus obligatoires depuis en façade, alors que d'autres qui sont minoritaires comme nous dans des bâtiments anciens devant également avoir droit lorsque c'est possible

à être concerné par une isolation qui a été totalement oubliée.

La loi est muette à ce sujet.

Pourquoi le premier accepterait-il donc l'isolation en façade devant son logement, sans que l'on se préoccupe du sous-sol, plancher bas?

S'il doit rester les pieds au froid alors que c'est possible, il devrait avoir le droit de refuser l'isolation extérieure de son logement.

Cdlt.

Par **amajuris**, le **07/03/2018** à **15:30**

ce n'est pas sur ce site de conseils juridiques que vous pourrez faire modifier la loi même en postant plusieurs fois le même sujet.

je vous conseille de voir votre député ou sénateur, dont c'est le travail, pour qu'il pose une question écrite au gouvernement.

il faudrait également envisager la situation des logements exposés au nord ou autres emplacements défavorisés.

Par **morobar**, le **07/03/2018** à **16:44**

Entretemps pourquoi ne pas demander au syndic ou en AG l'autorisation de coller des plaques de matériau isolant sur le plancher haut du sous-sol, au moins au droit de votre logement.

Par **Streb jeanclaude**, le **07/03/2018** à **19:17**

Bonjour morobar,

Dans cette réponse, la bonne volonté.

Il faut envisager le problème avec des techniciens avant toute chose, car il faut naturellement ne pas perdre de vue que pour obtenir éventuellement certaines aides, le respect des règles et la qualification des intervenants sont primordiales.

Par ailleurs, étant dans un immeuble et non dans une maison, notre responsabilité est engagée vis à vis des tiers. C'est pourquoi à mon sens le financement doit être collectif et non privatif, seule une répartition au tantième assure le futur.

Des travaux ordonnés par la copropriété nous ferons bénéficier de la garantie décennale, etc... Attention, l'isolation n'étant pas à l'intérieur de notre bien, mais à l'extérieur dans les communs, pensons en entrepreneur pour pouvoir bénéficier lors de l'établissement du DPE, car trop de travaux dit d'amélioration sont engagés et n'apporteront aucun plus à la revente si les règles de l'art ne sont pas respectées. Ne « bricolons » pas en pure perte.

Il s'agit de rendre le logement économe et de plus valoriser le bien dans le temps et non sur une courte période.

Cdlt.

Par **morobar**, le **07/03/2018** à **19:23**

Vous êtes dans l'erreur.

La pose de tels panneaux (je l'ai vu faire le long d'un mur sur une résidence de montagne) engage peu de frais et je ne vois pas quelle responsabilité serait engagée vis à vis des tiers (résidents tout de même je suppose).

Si vous demandez de tels travaux en charges collectives, vous vous heurterez à un refus. C'est clair et net.

La garantie décennale n'a rien à voir dans cette affaire, elle n'existera tout simplement pas.

Par **Streb jeanclaude**, le **08/03/2018** à **11:51**

Bonjour morobar,

Je me suis fait mal comprendre vu votre réponse.

Je n'ai jamais pensé que votre avis n'était pas bon.

Nous sommes en copro et rien de mieux que tous aient eu connaissance du projet pour ne pas devoir tout arracher.

J'ai érigé par le passé en copro un mur à la place de la séparation à claire voie, et mon seul voisin n'était pas satisfait. Cdt

Par **morobar**, le **08/03/2018** à **17:35**

Je suis bien d'accord que vous devez informer de vos travaux la copro, et déjà évoquer le sujet au syndic pour tâter le terrain.

Mais le cout ne doit pas être prohibitif, et peut-être que le syndic appuiera une éventuelle participation du syndicat.