



Répartition charges de copropriété suite à mensonge du syndic

Par hugos

Bonjour à tous,

Je fais appel à vos connaissances concernant un problème de répartition de charges de chauffage de copropriété.

En effet, en 2022, suite à un changement de compteurs, le syndicat de copropriété a fait relever ces derniers afin de répartir les charges de chauffage. Or, certains compteurs dont le mien, n'ont pas pu être relevés. Il a donc été proposé aux copropriétaires de voter une nouvelle répartition des charges :

- à la consommation pour les compteurs qui ont pu être relevés (90% des copropriétaires)
- au "forfait thermique" pour les autres (10% des copropriétaires)

Lors de l'AG de copropriété, cette clé a été soumise et votée par le syndicat de copropriété en expliquant aux copropriétaires que cela n'aurait pas d'impact (ou minime) sur les personnes au forfait.

Or, le système "forfait thermique" a permis de répartir des charges non imputables aux compteurs au forfait thermique, ce qui a doublé voire triplé les charges des copropriétaires au forfait.

Mes questions sont donc les suivantes :

- Les charges de copropriété peuvent-elles être réparties différemment selon la consommation pour certains et au forfait pour d'autres ?
- La décision de l'AG est-elle valable malgré le mensonge de la part du conseil syndical ?
- Y'a-t-il un recours pour annuler ou revoir cette décision ?

Merci par avance pour votre aide.

Hugo

Par yapasdequoi

Bonjour

De quel mensonge est-il question ?

Les charges doivent être réparties selon le règlement de copropriété. Cette répartition sauf cas particulier ne peut être modifiée que par un vote de l'AG à l'unanimité.

Cf article 11 de la loi n 65-557.

Mais l'AG peut voter une résolution illégale. Il faut la contester dans les 2 mois au tribunal et avec un avocat selon l'article 42.

Après c'est trop tard.

Vous pouvez demander une nouvelle résolution... qui sera adoptée ou pas. Puis contestée ou pas.

La dure loi de la majorité en copropriété.

Par isernon

bonjour,

la première question est de savoir, pourquoi certains compteurs n'ont pas été relevés (panne, refus d'accès...).

dès l'instant où une résolution a été votée par l'a.g et qu'elle n'a pas été contestée, elle est applicable.

je ne vois pas où est le mensonge du conseil syndical, les copropriétaires étaient libre de leurs votes..

dès l'instant ou certains compteurs n'ont pas été relevés, il fallait que le coût du chauffage de ces appartements soient facturés et payés.

salutations

Par yapasdequoi

Et si le système du forfait est dissuasif, ce n'est pas plus mal... C'est une manière astucieuse de pénaliser sans risque ceux qui refusent le relevé ou l'installation du compteur.

Par janus2

C'est une manière astucieuse de pénaliser sans risque ceux qui refusent le relevé ou l'installation du compteur.

Bonjour,
Pour l'instant, il est juste dit "Or, certains compteurs dont le mien, n'ont pas pu être relevés.". On ignore pour quelle raison ces compteurs n'ont pas été relevés. Je ne vois pas où il est dit que les copropriétaires en question ont refusé le relevé ?

Par yapasdequoi

On ne sait pas non plus de quel "mensonge" il s'agit....

Il manque pas mal d'infos pour répondre mieux que

- oui
- oui
- oui

aux 3 questions posées.

Par Isadore

Bonjour,
Oui, selon la nature de l'obstacle la réponse adaptée ne sera pas la même. Un propriétaire peut plus difficilement refuser le "forfait" s'il bloque l'accès au compteur. Au contraire s'il y a faute du syndic ou d'un prestataire, il faut plutôt se tourner vers eux.