Chauffage collectif - compteurs individuels

Par floRhone

Bonjour,
Nous sommes en chauffage collectifs sans compteurs individuels. Ils doivent être voté en AG pour la pose de ces derniers. Est-ce obligatoire légalement de mettre des compteurs individuels ou le vote peut être rejeté?

Par yapasdequoi

Bonjour,
La loi prévoit :
Article 24-9
Modifié par Ordonnance n°2020-866 du 15 juillet 2020 - art. 4
Lorsque l'immeuble est pourvu d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire, commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais en application de l'article L. 174-2 du code de la construction et de l'habitation, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'immeuble d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Sauf si vous démontrez une imposibilité technique à la pose de ces compteurs, c'est obliatoire.
Votre vote va uniquement déterminer le choix du devis.

Par Henriri

Hello !

L'individualisation du chauffage est vertueuse car responsabilisante. FloRhone vous semblez ne pas y être favorable.

Curiosité personnelle : pouvez-vous nous dire pourquoi en quelques mots ?

A+

Par Isadore

Bonjour,

Si la résolution est rejetée, le risque est qu'un propriétaire fasse condamner le syndicat à effectuer ces travaux, par exemple sous peine d'astreinte. Ça peut venir assez vite, par exemple si un locataire attaque son bailleur pour exiger d'avoir un compteur individuel (lequel bailleur va sans doute préférer se retourner contre la copropriété plutôt que d'assumer seul).

Au passage, cela peut aboutir à des situations amusantes sur le plan légal où l'ensemble des copropriétaires doit indemniser le copropriétaire plaignant, qui reste par ailleurs tenu de payer sa part des indemnités.

Donc la copropriété n'a pas intérêt à faire voter des résolutions contraires à la loi.

Par Nihilscio

Il y a bien une obligation d'individualisation partielle des frais de chauffage inscrite dans le code de la construction et de l'habitation et le refus de l'assemblée générale d'installer des compteurs de chaleur peut être contesté par un copropriétaire ayant voté pour une telle installation.

Au passage, cela peut aboutir à des situations amusantes sur le plan légal où l'ensemble des copropriétaires doit indemniser le copropriétaire plaignant, qui reste par ailleurs tenu de payer sa part des indemnités.

Sauf décision contraire du juge, si le copropriétaire contestant le refus obtient gain de cause en justice, il ne paiera ni sa part de la condamnation du syndicat ni les divers frais engagés par le syndicat dans la procédure, dont les frais d'avocat. C'est ce que dispose l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :
Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.