



Arrêt du chauffage collectif dans la copropriété

Par MO13007

Bonjour

J'aimerais savoir si la majorité des copropriétaires suffit pour l'arrêt du chauffage collectif dans la résidence
En effet nous sommes 17 copropriétaires et seulement 2 en profitent car tout le monde a des nouveaux moyens de chauffage , or tout le monde doit payer.

Merci pour votre réponse

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez proposer à l'AG de voter à l'article 25 :

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

Ainsi ceux qui utilisent le chauffage collectif auront la plus grosse part des factures à payer, il ne restera aux autres à se partager que les frais fixes d'entretien.

Ceci pourrait permettre de faire évoluer les derniers utilisateurs vers un chauffage individuel et ensuite vous supprimerez la chaudière collective à l'unanimité.

Par MO13007

Merci beaucoup pour votre réponse rapide

Par AGeorges

Bonjour MO

Vous n'avez pas précisé le mode de chauffage de base de votre copropriété. Ce serait utile.

Votre problème me semble un peu plus complexe.

1. Un vote majoritaire ne peut pas priver les 2 copropriétaires restants de chauffage. Enfin, disons que ce serait possible, mais ils pourraient alors attaquer le Syndicat et devraient gagner.

2. Si vous vous renseignez sur les dispositifs usuellement utilisés pour mesurer la chaleur consommée par chaque lot pour permettre ensuite de distribuer les coûts selon la consommation, vous constaterez assez vite que :

- ces systèmes ne sont pas toujours installables, cela dépend du mode de chauffage (d'où ma question),
- Les techniques imposent une mesure de la température des appartements, et il ne sera pas possible de distinguer ce qui vient du chauffage central ou de chauffages individuels sauf bricolage des chiffres, un peu complexe
- Installer de tels systèmes pourraient passer par un contrat long terme sans possibilité de faire autrement, et donc coûter bien cher.

Une telle solution est donc surtout virtuelle.

Il va falloir :

- Contracter avec un installateur (attention aux pièges, voir les recommandations de l'ARC),
- Faire installer les dispositifs de mesure,
- Faire les relèves (télé-relève ?),
- Communiquer les chiffres au Syndic,

- Demander au Syndic de prendre en compte ces chiffres (son logiciel n'est pas forcément adapté).

Et payer tout ça pendant 'n' années en charges.

Si vous faites un calcul de coût de l'ensemble de la manipulation, vous aboutirez, au plus probable à un coût élevé, disons C1.

Cette hypothèse de solution me semble donc particulièrement mauvaise (désolé).

Par ailleurs, les 17 copropriétaires qui ont changé leur chauffage ont peu de chances d'être juste des personnes qui ont fait cela sans raison. En tous cas, au plus probable, il y a eu une analyse de coût. Le cas échéant, vous avez activé un dispositif comme Ma Prim'Renov, ce qui fait que l'installation proprement dite ne vous a pas coûté grand chose. Il reste la consommation et l'entretien. Vous avez sûrement des billes.

Et donc, avec toutes ces informations, vous allez voir les réticents pour leur expliquer le côté financier pour qu'ils fassent comme vous.

Ensuite, vous décidez en AG, tous, à l'unanimité, de supprimer tout le chauffage ...

Sur l'argumentation financière, il faudra essayer de retrouver les chiffres de coût du chauffage global avant la pause des chauffages individuels. Soit C2.

Donc vous avez une hypothèse dans laquelle les charges individuelles AUGMENTENT de C1/19,

et

Une méthode dans laquelle les charges individuelles DIMINUENT de C2/19.

Le budget de votre copropriété diminuera d'autant, ainsi que l'abondement minimum du fonds travaux (5% du budget), ce dernier facteur faisant ENCORE baisser les charges.

Au besoin, vous pouvez trouver un système pour aider les réticents puisque, tant que vous ne dépassez pas C1/19, vous serez gagnant financièrement. Mais sans doute, leur monter un dossier avec les aides de l'état, du département, de l'ANAH, enfin tout ce qui existe les aidera déjà pas mal.

Par ailleurs, et c'est bien connu, tout ce qui est individuel tend à faire baisser les coûts. EN chauffage collectif, quand on a trop chaud, on ouvre la fenêtre, en chauffage individuel, on baisse le radiateur ...

A terme, tout le monde y gagne.

Par yapasdequoi

J'ai écarté l'évidente solution de convaincre les réfractaires parce qu'elle est fortement aléatoire.

Mais il se confirme bien que la suppression de cet équipement de chauffage ne pourra se voter qu'à l'unanimité.

Par MO13007

Bonjour

Merci pour toutes ces précisions.

Il s'agit d'un chauffage collectif électrique bi jonction sui date de 25 ans au moins, les radiateurs anciens étaient branchés sur le colly.

Depuis presque tous les copropriétaires ont des chauffages nouveaux non branches sur le collectif ou des clim réversibles et souhaitent arrêter le chauffage collectif sauf 2 qui en bénéficient .

Le cout est de 860?/ abn.

Puisque le decret de la loi ELAN oblige maintenant aux copropriétaires de payer leur chauffage et non plus le fui iser en tantièmes, s'ils ne sont pas d'accord on leur fera payer la moitié chacun

Qu'en dites vous?

Merci

Par yapasdequoi

Ils n'ont aucune raison d'accepter de payer la moitié de cette charge.

Soit vous mettez des compteurs (ce qu'impose la loi) soit vous continuez aux tantièmes.

C'est illégal de faire pression sur eux de cette façon.

Par MO13007

Merci mais on ne va pas continuer à payer tous pour eux.
Ils ne voudront jamais arrêter ce privilège

Par yapasdequoi

Fallait y penser avant et au lieu de faire des actions individuelles faire un plan global pour tout l'immeuble.
En copropriété si on joue "perso" on y perd toujours !

Par AGeorges

Hello Mo,

Vous voulez dire que vous aviez des radiateurs dont la 1/2 venait de l'électricité commune et l'autre moitié l'électricité individuelle ?

Un peu curieux. L'intérêt du bi-jonction est d'utiliser une électricité propre genre solaire ou autre, pour avoir une base de chaleur, et ensuite de compléter au gré de chacun par sa consommation propre.

Et en effet, avec l'augmentation du prix de l'électricité, autant tout porter au niveau individuel comme je le disais.

Votre idée d'appliquer la loi ELAN sur la base du critère d'utilité nécessite tout de même de modifier la répartition des tantièmes, ce qui implique l'unanimité. Il existe quelques exceptions à cette règle, mais pas celle concernant une répartition générale des charges de chauffage. Pour ces dépenses, la loi est claire, que vous utilisiez ou pas ce service collectif, vous devez le payer. Comme l'ascenseur si vous habitez au 1er étage et que vous montez toujours à pied.

Par contre, la mise en place de mesure de chaleur est obligatoire depuis 2020. Pour éviter des frais supplémentaires pour tout le monde, autant que vous vous montriez persuasifs avec des deux récalcitrants.

Le plus souvent, c'est un problème de sous ... donc, travaillez bien votre argumentaire de ce côté.

Par MO13007

Merci mais ce n'est pas gagné

Par Nihilscio

Bonjour,

L'installation de compteurs visant à estimer la chaleur dissipée dans les parties privatives est obligatoire sauf impossibilité technique. Les dépenses de combustible ou d'électricité correspondantes sont individualisées à 70 % les autres 30 % étant réparties en charges communes. Ces dispositions générales sont actuellement contenues dans les articles R174-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Elles sont en vigueur depuis plus de vingt ans, la répartition étant toutefois initialement 50/50 et non 70/30. L'équipement collectif étant électrique, il faudrait installer un compteur électrique spécifique au circuit de chauffage dans chaque appartement.

Quelques jurisprudences ont admis que l'abandon d'un équipement de chauffage collectif remplacé par des équipements individuels pouvait être considéré comme une amélioration, ce qui ne requiert pas l'unanimité. Mais il s'agissait de cas extrêmes d'installations vétustes qui ne pouvaient être rénovées qu'à grands frais.

Par MO13007

Merci beaucoup la notre est vetuste

Par Nihilscio

Vous pouvez considérer votre installation vétuste mais, devant un tribunal, il ne suffirait pas de l'affirmer, il faudrait le démontrer.

Par yapasdequoi

25 ans ? ce n'est pas vétuste....

Par MO13007

Sûrement plus je n'étais pas là
Le tableau électrique n'est plus aux normes

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une raison pour l'appeler "vétuste". Les normes électriques changent fréquemment, aucune raison de remettre aux normes sauf panne avérée ou pb de sécurité.

Par janus2

25 ans ? ce n'est pas vétuste....

Bonjour,
Ce n'est pas uniquement l'âge qui compte, mais également l'état de l'installation, son fonctionnement correct ou non, etc.
Perso, j'ai une chaudière gaz du même âge qui fonctionne très bien et qui me donne toute satisfaction...

Par MO13007

Nous avons un tableau électrique qui n'est plus aux normes

Par janus2

Nous avons un tableau électrique qui n'est plus aux normes

Ce qui ne veut pas dire grand chose. Une installation électrique doit répondre aux normes en vigueur lors de sa construction, on ne va pas tout refaire à chaque évolution de la norme (plusieurs fois par an certaines fois).
En revanche, une installation électrique ne doit pas être dangereuse, il y a donc certains travaux obligatoires de "mise en sécurité" si c'est le cas.

Par yapasdequoi

Il est clair qu'une chaudière de cet âge a une performance très médiocre mais comme on vous l'a indiqué, sans unanimité, il va bien falloir continuer à la garder, l'entretenir et même la réparer aux frais par tantièmes des copropriétaires, et au moins mettre des compteurs de calories.

Par yapasdequoi

Inutile de répéter ! Ce n'est pas une raison pour supprimer la chaudière.
Il suffit en général d'ajouter une sécurité si nécessaire.