



Copropriété : problème de charge électricité commune

Par Kirua

Bonjour,

Pour le contexte:

Je suis dans une copropriété qui compte 6 copropriétaires au total.

Chacun des appartements a un garage, qui fait partie des parties privées comme l'appartement, et j'ai appris fin 2022 que ces garages n'étaient pas raccordés sur les appartements mais sur les parties communes.

Mon problème :

J'ai depuis 2022 un véhicule électrique, que j'ai rechargé par moment dans mon garage, et donc finalement sur les parties communes. En 2022, il a été constaté une surconsommation d'électricité de la copropriété, sur laquelle j'ai admis que j'étais en grande partie responsable avec mon véhicule qui rechargeait parfois dans mon garage. Je pense avoir été généreux puisque sans me poser trop de question j'ai accepté de prendre en charge l'intégralité de cette surconsommation sur l'année, soit environ 120€ sur l'année pour des recharges très occasionnelles mais pour un coût qui paraissait pas si loin de la vérité.

Début 2023, la surconsommation a vraiment explosé, avec 450€ entre janvier et mai. Le copro a connu sur cette période un problème sur l'éclairage extérieur et intérieur qui restait allumé 24/24 et 7j/7 pendant plusieurs semaines.

A ce jour, le syndic me menace si je ne veux pas payer de moi même toute cette surconsommation, de me l'imposer au travers d'une l'AG.

Celle-ci pourra voter à la majorité que cette surconsommation est liée à mon véhicule, et comme la copro est petite, et que comme ça les autres paieront moins, je ne me fait pas de doutes que ça les arrangera de tout me mettre sur le dos. L'un des copropriétaires est un escroc qui vend aux autres qu'il va tout me faire payer car il a monté un dossier avec des photos de mon véhicule en train de recharger dans mon garage !

Un vote en AG peut il imposer à un des copropriétaires de prendre en charge intégralement une surconsommation sans autres preuve que je recharge e effet mon véhicule par moment dans mon garage?

Un compteur linky peut il être une preuve contre moi, car même si ENEDIS est capable d'identifier une surconsommation, ont ils besoin de prouver que cette surconsommation vient de mon garage (et ça ils ne le peuvent pas). Par ailleurs, un des autre copropriétaire utilisé son garage comme un atelier, avec outillage électrique, compresseur etc... pour faire sa mécanique.

Pour autre information, depuis 2023, je suis en télétravail 2j/5, et je recharge ma voiture que très rarement, j'ai bien voulu payer la surconsommation 2022 car il restait raisonnable, mais là comme ça dérape, j'aimerais savoir précisément comment me défendre !

Merci pour votre aide, cette histoire commence vraiment à me désespérer, j'espérais avoir été sympa et prenant en charge la surconsommation 2022, mais maintenant il veut en abuser.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

La copropriété ne peut pas voter de vous imputer une somme arbitraire au titre de cette consommation... d'autant plus que chacun y va de son (petit) abus : bricolage ? congélateur ? etc...

Toutefois, vous pouvez trouver un accord amiable comme vous l'aviez trouvé pour 2022.

J'espère que votre copropriété a depuis longtemps opté pour des ampoules basse consommation, ce qui fait que l'éclairage même 24/7 ne peut atteindre les sommes annoncées.

Je vous conseille de faire rapidement poser une borne de recharge avec compteur intégré afin de pouvoir prouver le montant de votre consommation.

Et aussi de proposer en AG une résolution limitant la puissance distribuée aux garages afin d'éviter les abus au delà du simple éclairage avec des Led.

Par Kirua

Bonsoir,

Merci beaucoup pour cette réponse rassurante.

Donc l'AG ne peut pas voter de m'imputer cette surconsommation, cela me rassure.

Mais que se passe t'il si l'amiable ne fonctionne pas ? On reste sur statut quo et l'ensemble des copropriétaire se partagent la surconsommation ?

je pensais proposer de reconduire mon effort en proposant de prendre comme référence l'année 2022 pour estimer la surconsommation liée à mon véhicule mais comme expliqué l'un des copropriétaire est un escroc qui va essayer de tout m'imputer.

J'ai déjà proposé de relier les garages aux compteur individuel des appartements ou bien et que les garages soient sur leur propres compteurs. mais le coût de tel travaux ne sont pas acceptés au vu même des surconsommations, ceux qui abusent mais sans être visible n'en n'ont pas forcément envie ...

Je regarde aussi à proposer que les garages soient tout simplement déconnectés, et ceux qui voudront se reconnecter devront le faire à leur frais sur un comptage propre.

Enfin, j'ai propose qu'on installe une borne pour les véhicule électrique dans un local adjacent aux garage, qui saurait son propre compteur et permettrait à chacun de pouvoir se recharger en payant à la consommation faite, mais encore le coût d'installation a dissuadé les autres, et je ne peux pas équiper la copro à mes frais non plus ...

Concernant la pose d'un borne et d'un compteur dans mon propre garage, c'est un peu pareil, les frais sont vertigineux par rapport à ma consommation d'environ 120? annuel, sachant que je ne compte pas rester dans cet appartement plus de 5 ans. En plus, je me suis renseigné et le circuit électrique serait à reprendre entièrement compte tenu de sa vétustée ... bref j'ai écartée cette option.

En tout cas tu m'a rassuré, ils ne peuvent rien m'imposer juste avec un vote majoritaire à l'AG. le syndic qui s'occupe de la copro m'avait dit qu'ils pouvaient le faire, et que si je n'étais pas d'accord je devrais aller au tribunal...

Je suis rassuré mais pas encore complètement serein, car je ne m'aîtrise pas du tout ce que a copropriété à la droit ou n'a pas le droit de faire, ni même comment réagir afin de ne pas me piéger tout seul. Car j'ai déjà l'impression de m'être piéger tout seul en proposant de prendre sur 2022 toute la surconsommation de la copropriété ... ne pensant pas qu'elle exploserait par la suite.

Par yapasdequoi

Vous devriez vous renseigner sur le "droit à la prise" parce que l'installation d'un tel dispositif n'est pas si onéreux.

Il faut que les copropriétaires envisagent un peu plus d'équité sur ces consommations d'électricité dans les garages.

C'est ce qui s'est passé pour l'eau il y a de nombreuses années.

Si chacun abuse, vous aurez finalement intérêt à revendre et les laisser se débrouiller...

Par AGeorges

Bonjour Kirua,

Dans une copropriété, la répartition des charges est fixée par le RCP. L'article 26 de la loi 65-557 ne permet pas que cela soit changé, même à l'unanimité.

MAIS contrairement à ce qui vous a été dit, si le Syndic ou un copropriétaire incluent une résolution CONTRAIRE dans une AG et que cette résolution est votée, elle sera applicable SAUF si vous la contestez. Article 42, avocat et frais associés. Même si vous avez toutes les chances de gagner, cela prendra une paire d'années.

En fait, il faut que, dès que vous êtes au courant d'une telle résolution, que vous mettiez la pression sur le Syndic pour qu'il ne la fasse pas voter ...

Sur le sujet de fond, commencer à utiliser de la recharge électrique sans avoir réglé le problème de Qui Paye Quoi est une mauvaise approche.

Le sujet a déjà été abordé sur ce forum. Pour ma part, je recommande de contacter ENEDIS pour faire installer (gratuitement pour la copropriété - dispositif très récent) une "ligne" spécifique. Le coût sera ensuite distribué sur ceux qui se connecteront par la suite à ce nouveau service.

Par yapasdequoi

Si la résolution est à l'ordre du jour, le syndic n'a pas le pouvoir d'en empêcher le vote. Mettre la pression ne servira à rien.

Ensuite... si c'est voté, ne payez rien, et contestez via l'article 42, vous gagnerez sans aucun doute, et la copropriété devra ensuite vous rembourser vos frais de procédure.

cf article 10-1 : 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.

Revenez au fond et, comme je l'ai déjà recommandé, proposez à l'ordre du jour l'équipement de bornes de recharge d'une part (ce qui prouvera votre bonne foi) et baisse de la puissance distribuée d'autre part (pour éviter ce type de détournement dont vous avez profité et qui vous revient en boomerang...)

Par Urbicande75

Bonjour,

Exactement comme dit AGeorges et Yapasdequoi.

L'AG n'a pas compétence pour déterminer la responsabilité d'un copropriétaire, malheureusement, si l'AG vote, elle vote et le syndic sera lié, la seule voie de contestation étant l'article 42.

Cela prendra une paire d'années, mais vous pouvez toujours faire inclure l'année suivante une résolution de rétractation qui vous permettra de vous désister de l'instance.

En l'espèce cela vous coûtera quand même plus cher que le montant réclamé (mais on voit bien le principe de ne pas être la vache à lait chaque année, parce que si on vous demande 450? chaque année, l'assignation commence à valoir le coût)

Ecrire au syndic et CS avant l'AG pour leur communiquer vos arguments ainsi que le risque de contestation. Si l'ODJ n'a pas été encore envoyé, cela peut les convaincre. Demandez également à ce que vos arguments soient joints à la convocation pour que tous les copropriétaires en aient connaissance et faire sortir cela du petit milieu syndic/CS.

Si la convocation est partie avec la résolution, il s'agira d'être présent à l'AG pour défendre le point et faire réduire le montant en AG.

Pour les années suivantes, anticipez pour ne pas être le payeur systématique : installez une box / compteur et informez en bien évidemment le syndic de ce que vous avez fait pour qu'il sache que vous avez un suivi et un contrôle objectif de votre consommation.

Par AGeorges

Re,
Mettre la pression ne servira à rien.

Mais si.
C'est de l'expérience. Evidemment, il faut une pression argumentée. Si votre Syndic n'est pas nul et que vous lui indiquez que la résolution viole l'avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi 65-557, par lettre recommandée, avant l'AG

...
OU si vous intervenez pendant l'AG en lisant la loi ...

En tous cas, pour moi, ça a fonctionné dans un cas similaire.

Par yapasdequoi

Il veut encore avoir raison à tout prix... Mais des conseils comme "chez moi ça marche" sont loin d'une réponse juridique.

Par AGeorges

Et dire "ça ne sert à rien", c'est juridique peut-être.

Vous m'appliquez des principes que vous ne vous appliquez pas à vous-même ! C'est ridicule.
Et la référence à l'alinéa etc ... ce n'est pas juridique peut-être.

Cessez donc votre mauvaise foi.

Et à vous comme à Janus, je répète qu'il ne s'agit pas d'avoir raison mais de ne pas donner un mauvais chemin au poseur de question. C'est clair pour les dents, comme c'est clair ici où dire que telle ou telle résolution est illégale (comme vous l'avez fait) ne règle aucun problème car cela n'empêchera pas qu'elle soit portée à l'ordre du jour. Donner un mode de réaction est alors recommandé. Au lieu de dénaturer le mien, ce qui est négatif, vous pourriez en proposer un autre si votre propos était d'aider.

Ce qui n'est pas le cas, visiblement.

Si vous aviez poney, ce serait opportun.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'est pas dans l'objet d'un syndicat de copropriétaires, à l'exception des résidences-services, de fournir des biens ou services, en l'espèce de l'électricité, consommées à titre privatif. Des consommations privatives ne peuvent être considérées comme des charges communes et ne peuvent être stipulées comme telles dans le règlement de copropriété.

Dans la configuration actuelle de l'immeuble, la présence de prises électriques dans les garages privatifs alimentées par le réseau commun n'est qu'une commodité apportée par le syndicat qui n'est acceptable que dans la mesure où les dépenses d'électricité sont minimales.

Dès lors que les consommations d'électricité ne sont plus minimales, elles doivent être individualisées.

L'assemblée générale, qui n'est jamais que l'instance décisionnaire du syndicat et n'est pas du tout souveraine comme on l'affirme parfois, sort de sa compétence si elle prétend définir des règles de répartition de la consommation d'électricité dans les box. Une décision qui sort de la compétence de l'assemblée est une non-décision qui n'entre pas dans le champ de validité de l'article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Le litige né de la consommation électrique dans les box privatifs ne peut être réglé que dans le respect du principe général de la prohibition de l'enrichissement sans cause énoncé aux articles 1303 à 1303-4 du code civil, ce qui conduit à devoir évaluer équitablement la consommation de chacun.

L'assemblée générale, qui ne doit pas être considérée comme un tribunal du peuple, n'a pas le pouvoir de décider arbitrairement que telle somme doit être imputée à telle personne au motif qu'elle a chargé son véhicule électrique à partir du réseau commun. Ce qui est en son pouvoir est seulement de définir quelle est la position du syndicat dans le litige : le syndicat peut décider de demander telle somme à telle personne et donner pour instruction au syndic et à l'avocat du syndicat de défendre cette position. Si le syndicat et la personne avec qui elle est en conflit, qui est un tiers même si elle est copropriétaire, se mettent d'accord, le problème est réglé. Si aucun accord n'est trouvé, seul le juge peut trancher et il le fera dans le principe qu'il ne doit pas y avoir d'enrichissement sans cause.

Celui à qui il appartient de saisir le juge est le créancier. C'est au créancier de dire au débiteur : "vous me devez tant" et d'en appeler au juge si le débiteur n'est pas d'accord. En l'espèce le créancier est le syndicat des copropriétaires.

Pour l'avenir, il est indispensable de normaliser la configuration de l'immeuble. Plusieurs solutions sont envisageables : alimentation des box à partir des branchements individuels des appartements, installation d'une infrastructure commune permettant l'individualisation des consommations dans les box ou encore exercice par un ou plusieurs copropriétaires du « droit à la prise » régi par les articles L113-16, L 113-17, R113-8 et R113-9 du code de la construction et de l'habitation.

Par Kirua

Bonsoir,

Merci à tous pour vos réponses éclairantes et argumentées qui me permettent d'aller batailler désormais bien armé.

Nous sommes une petite copro de 6, et je fais parti du CS donc, ca devrait le faire de ce côté.

Comme énoncé par vous, mes démarches ont été les suivantes :

1. proposé déjà fin de l'an dernier l'individualisation des garage afin d'éviter tout débat de cet ordre et une vraie transparence de chacun.
2. Par ailleurs en début de semaine j'ai envoyé un mail et syndic ainsi qu'aux 2 autres membres de CS que je proposais de prendre en charge intégralement la surconsommation de 2022, celle-ci restant raisonnable, et que je proposerais sûrement de prendre en charge pour 2023 le même consommation d'électricité.
3. J'ai également repropoé l'individualisation des compteurs, ou à défaut la déconnexion de tous les garage du compteur commun.

Je vais lire pour bien comprendre l'article 42 dont vous m'avez parlé.

J'ai également proposé une réunion (hors AG donc) en visio au syndic et membres de CS pour discuter du problème, était ce une bonne idée ? Cela pourrait être l'occasion si mes propositions ci-dessus restent sans réponse de leur montrer que je ne compte pas me laisser traiter.

Si je résume mes arguments à faire valoir :

De manière générale

L'AG n'a pas compétence pour déterminer la responsabilité d'un copropriétaire

Le litige né de la consommation électrique dans les box privatifs ne peut être réglé que dans le respect du principe général de la prohibition de l'enrichissement sans cause énoncé aux articles 1303 à 1303-4 du code civil, ce qui conduit à devoir évaluer équitablement la consommation de chacun.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Chap 1 article 11

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 26

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Article 42

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Article 10-1

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndic, 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.

Je vous remercie sincèrement pour votre aide et vous tiendrais au courant, et continuerais à regarder tous les soirs ce fil pour voir si je peux continuer à y voir plus clair.

Par yapasdequoi

En parler en réunion du CS c'est un bon début, mais ils peuvent rester sourds à vos arguments.... il faut aller jusqu'à

faire inscrire vos propositions à l'ordre du jour de l'AG.

Vos propositions doivent être rédigées sous forme de résolutions et accompagnées des devis permettant de les mettre en oeuvre puis adressées en RAR au syndic pour mise à l'ordre du jour de la prochaine AG.