



Note sur individualisation des frais de chauffage

Par gui091

Bonjour à tous,

Avant de partir en contentieux envers mon syndic je pose la question.

Qui doit rédiger la note justifiant de l'application ou non de l'individualisation des frais de chauffage ? (Conforme à l'arrêté du 6 Septembre 2019 Annexe II)

Merci pour vos réponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

La décision d'installer ou de ne pas installer un dispositif de comptage ou de calcul de répartition se prend en assemblée générale.

Le calcul de la rentabilité est exposé dans l'[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000039078082/2023-08-17/]arrêté du 27 août 2012[url]. Elle est plutôt de la compétence technique d'un bureau d'études.

La note d'information prévue à l'article R174-3 du code de la construction et de l'habitation justifiant de l'impossibilité technique ou du coût excessif est rédigée par le syndic. Elle est jointe aux carnets d'information des logements.

Par gui091

Bonjour,

Et justement c'est là que ça coince :

Si le calcul est réalisé par un bureau d'étude, le syndic le met au vote en AG car il estime que ce n'est pas de sa compétence.

Qui dit vote dit vote pouvant rejeter la mesure.

On se retrouve donc au point de départ avec un syndic qui ne peut fournir de note conforme à l'arrêté et donc la copropriété n'applique pas le texte législatif.

Ce qui est un peu flou pour moi c'est la tournure de la phrase dans le texte Législatif : "le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic".

Cette tournure de phrase est utilisée dans tout le texte.

Quelle est le but de cette phrase ? (Le syndicat doit faire le boulot ou le syndic ?)

Merci

Par Nihilscio

le syndic le met au vote en AG car il estime que ce n'est pas de sa compétence : Exact. Ce n'est pas de sa compétence. En copropriété l'instance décisionnaire est l'assemblée générale : article 17 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. L'assemblée décide, le syndic exécute.

Qui dit vote dit vote pouvant rejeter la mesure : Ben oui.

Si vous estimez que la décision prise en assemblée générale est irrégulière, vous pouvez attaquer le syndicat des copropriétaires en justice et le syndic exécutera la décision de justice.

Si vous attaquez le syndic comme vous l'envisagez, vous vous heurterez à une fin de non-recevoir. D'ailleurs la représentation par avocat est obligatoire. Un avocat ne commettra pas une telle bévue.

Par gui091

Je ne pensais pas y aller seul évidemment.

Mais mon but est de résoudre ça sans forcément aller vers la procédure.

Je peux peut-être me tourner vers la juridiction qui doit contrôler la mise en application de cette individualisation.

Comme expliqué ici :

"Les fonctionnaires et agents publics mentionnés à l'article L. 242-1 du code de l'énergie sont habilités à rechercher et à constater les infractions et manquements à l'article L. 174-2. Ils disposent à cet effet des pouvoirs prévus au titre VII du livre 1er du code de l'environnement."

Par Nihilscio

Bonjour,

Les contentieux dans ce domaine doivent être assez rares. Des contrôles peuvent être faits par des agents publics mais cela ne doit pas arriver souvent parce qu'il y a longtemps que les frais de chauffage doivent être individualisés et que c'est entré dans les esprits. Plus le coût de l'énergie augmente, moins les gens consentent à mutualiser à des dépenses incontrôlées.

Quel est le problème dans votre immeuble ? Si c'est une résistance à l'installation de compteurs de chaleur ou de répartiteurs, une pression administrative est envisageable.

Si au contraire vous voulez vous opposer ou mettre fin à une individualisation des frais de chauffage, je doute que l'administration vous apporte son concours.

Par gui091

Bonjour,

Non c'est un refus d'appliquer.

Après j'ai pensé également à l'article 24-9 (10 juillet 1965).

Le syndic doit mettre à l'ordre du jour la question des travaux si l'immeuble est soumis à l'obligation (Calcul de la note). Donc si jamais l'immeuble doit être soumis et que le syndic ne l'inscrit pas à l'ordre du jour alors pour moi il y a un manquement du syndic.

Je vais continuer dans mes démarches.

Merci.

Par AGeorges

Bonjour Gui,

Pour ma part, je ne vous suis pas bien.

La mesure de la chaleur fournie n'est pas un sujet qui "atterrit" brutalement sur qui est responsable de l'écriture de la note d'impossibilité (si c'est possible, on ne fait pas de note).

C'est un sujet que l'on étudie sur deux plans :

1. Est-ce possible techniquement ?

2. Est-ce valable financièrement.

Le plan 1 est évidemment du domaine d'un bureau d'études techniques, encore que la lecture du décret permet déjà de bien cerner les cas d'impossibilité qui sont définis type d'immeuble par type d'immeuble. A titre d'exemple simple, un chauffage par le sol sans régulation au niveau de chaque appartement est défini comme cas d'impossibilité (si j'ai bien lu).

Le plan 2 implique que le plan 1 ait déjà été traité. Si c'est possible techniquement, on fait établir des devis et l'on juge ces devis par rapport aux économies moyennes connues apportées par ce type d'investissement.

Dans les deux cas, l'étude donne des résultats et la note du Syndic n'a pour seul but que de reprendre et de présenter ces résultats sans entrer dans trop de détails techniques ou financiers. A mon avis, ce n'est pas plus complexe que de gérer des comptes ou établir un budget.

Soit la copropriété vote les travaux techniquement possibles et financièrement rentables, soit le Syndic rédige une note qui est un constat d'impossibilité ou de non-rentabilité.

L'AG aura décidé de l'étude technique ou financière en choisissant un prestataire, ce dernier aura fourni un rapport qui servira de base à la note du Syndic.

La formulation "Syndicat représenté par le Syndic" indique bien que c'est le Syndic qui fait le boulot. Dans la démarche suivie ci-dessus, il ne prend aucune initiative et n'utilise aucune compétence technique qu'il n'a pas.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le CS doit jouer son rôle. Si le syndic ne fait rien le CS peut se saisir du sujet, faire établir les devis et les remettre au syndic en vue de la prochaine AG.

Le syndic n'a pas de raison de refuser une telle résolution, d'autant plus qu'il touchera une commission sur les travaux.

Par AGeorges

Gui,

A propos du Carnet d'entretien.

Ce document obligatoire doit être géré par le Syndic régulièrement. Il comporte usuellement les informations utiles sur les 'gros' travaux réalisés dans la copropriété, mais, évidemment, jusqu'à présent, il ne disait rien sur les travaux possibles mais qui n'ont pas été réalisés.

Le sujet de la mesure de chaleur se présente donc comme une exception à cette règle, puisque ce carnet devra informer sur les RAISONS qui ont fait que rien n'a été fait.

Et ce carnet fait partie des pièces qu'il est obligatoire de fournir à tout acheteur de lot de copropriété.

Le législateur tend ici à fournir à ce dernier toutes les informations utiles, même concernant ce qui n'a PAS été fait.

Par Nihilscio

Il faut procéder dans l'ordre.

Tout d'abord vous demandez, par courrier recommandé avec avis de réception, au syndic d'inscrire à l'ordre du jour la question de l'individualisation des frais de chauffage. Il ne devrait pas refuser.

S'il refuse, vous pouvez saisir l'administration compétente dont l'ADIL devrait pouvoir vous donner les coordonnées.

En parallèle une pression sur le conseil syndical pourrait faciliter les choses.