



Un copropriétaire ne paie pas ses charges de chauffages

Par anaka

Bonjour,

Nous avons découvert en 2017 que l'un des copropriétaires dans la copropriété dans laquelle nous habitons, un commerçant, ne payait pas ses charges de chauffage collectif au motif que le chauffage lui avait été retiré en accord avec les copropriétaires en 2003. Nous sommes propriétaires de notre logement depuis 2004. Nous avons demandé auprès du syndic le PV attestant de cette décision. Il s'avère que ce PV n'existe pas. Après avoir demandé au syndic de rétablir ces charges de chauffage collectif, dans un PV de 2020, les copropriétaires avaient refusé ce retrait des charges sous le format de vote prévu à l'article 26 de la loi de 1965. Cette année, la demande a été reformulée par le copropriétaire bénéficiant de cet égard, sous le mode de vote prévu à l'article 26 de la loi de 1965. Le vote des copropriétaires a donné gain de cause à ce copropriétaire qui ne paie pas ses charges. Le problème c'est que ce vote a été réalisé par correspondance. Dans le même temps, nous avons tenté de solliciter le syndic de la copropriété qui laisse nos demandes lettres mortes.

Face à cette situation, je me retrouve face à un problème.

En effet, l'article 10 de la loi de 1965 prévoit que "Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées." et l'article 11 de la même loi dit: "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." Or, dans la mesure où il s'agit d'un chauffage collectif, que le copropriétaire ait eu ou non cet accord des copropriétaires à l'époque, sans véritable vote en assemblée, et aujourd'hui en méconnaissance de la loi, que faire?

Je vous remercie de vos réponses.

Par AGeorges

Bonsoir,

Désolé, mais je ne vois pas de problème dans votre cas.

Apparemment, la majorité des copropriétaires a accepté que ce commerçant ne paye pas sa quote-part de chauffage.

- Que ce vote ait été obtenu par correspondance ou pas n'y change rien, les règles de majorité ne sont en rien différentes selon la façon dont les votes sont exprimés ...

- Pour que la majorité des 2/3 soit d'accord, il doit bien y avoir une raison, par exemple, chauffer un magasin ou un appartement ne relève pas des mêmes règles. Ce commerçant peut donc disposer de son propre système de chauffage et être déconnecté de celui des appartements. Par contre, si le local commercial est entouré par des appartements chauffés, les considérations peuvent changer car il "pompe" votre chaleur.

....

Propos annexes

-Si vous avez acheté en 2004, vous avez en principe reçu au moins deux PV pour les AG 2003 et 2002.

-Pour toute AG, faire un PV est obligatoire. Or vous dites "ce PV n'existe pas". S'il y a eu une AG en 2003, c'est impossible et votre Syndic ment, ou vous voulez dire autre chose ...

Par anaka

Bonsoir @AGeorges,

Vous venez de soulever un détail que je n'avais pas mentionné. En effet, ce local est entouré par des appartements chauffés.

Par ailleurs, nous n'avons jamais reçu ces PV d'AG. Nous avons même demandé à des voisins plus anciens de nous en

remettre copie, mais, soit ils ont déménagé et détruit les documents en leur possession, soit, ils n'ont pas en leur possession ce document. Je pense que les copropriétaires contactés étaient de bonne fois dans la mesure où ils nous ont communiqués d'autres pièces telles que le règlement de copropriété qui ne nous a jamais été remis non plus. Le syndic nous demandait d'ailleurs de payer ce document pour en recevoir une copie.

Aussi, le syndic a admis avoir "commis une erreur" en ne mentionnant pas ce retrait, ni le vote de ce retrait, que ce soit dans un PV ou ultérieurement (par mail). Donc, matériellement, il n'existe aucun vote de cette résolution.

Par AGeorges

Si le commerçant a fait déposer une résolution pour ne plus payer de charges de chauffage à nouveau, expliquer pourquoi et avoir convaincu au moins les 2/3 des voix et 50% des copros, ce serait intéressant d'avoir ses arguments.

Pour le reste, et les PV d'AG, le Syndic est responsable des archives de votre copro. Souvent, ils font refiler le bébé à une société d'archivage et en plus, ils font payer le Syndicat. Mais normalement, sous condition, tout reste accessible. Dans votre cas, votre Syndic n'a pas fait son boulot, et votre notaire non plus. Ces documents sont obligatoirement inclus dans l'acte de vente. Leur absence est une cause d'annulation de la vente car ils vous permettent de connaître le statut exact du bien que vous achetez, travaux prévus, situation des impayés, etc.

Et que fait votre Conseil Syndical ? Le Syndic a effectivement le droit de vous faire payer les documents que vous lui demandez. Cependant, si c'est le CS qui demande, il ne peut pas. Donc il suffit de passer par le CS pour avoir les documents dont vous avez besoin. Le Syndic ne peut pas leur refuser.

Par anaka

J'ai encore de petites précisions à apporter.

Ce commerçant est le président du conseil syndical et détient à lui seul 1/3 des parts de la copropriété. Seuls deux membres ont tenté de faire bouger les choses: nous et un autre copropriétaire. Le président agit dans son propre intérêt. Par exemple, en lançant des actions aux frais de la copropriété contre un autre commerçant copropriétaire du bâtiment pour lui retirer un droit d'usage de parties communes, pourtant inscrit dans le règlement de la copro. Ou encore en refusant l'installation de compteurs électriques ou d'eau individuels. Les autres membres du CS laissent faire.

Après avoir bien cherché, dans la mesure où il s'agit d'une copropriété mixte, les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 s'appliquent. Donc, ce n'est pas à la double majorité mais à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, tel que le prévoit l'article 11 de la loi et non à l'article 26, que peut s'effectuer ce retrait.

Cette résolution n'a pas été votée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés comme il est normalement prévu pour ce type de retrait, mais à la majorité des 2/3 représentant au moins 50% des copropriétaires.

Cependant, jusqu'à la dernière AG, nous étions membre du conseil syndical. Dans la dernière AG en 2021, le vote par correspondance a permis de nous exclure du renouvellement du conseil, mon voisin et moi. Malgré notre position, nous n'avons pas pu accéder aux documents précédemment mentionnés.

Bien entendu, nous tenons à notre bien. Donc nous ne comptons pas annuler la vente, ni le vendre pour partir ailleurs. Mais, j'ai beau me battre, et lancer des procédures coûteuses en temps et en argent, la situation ne change pas.

Par AGeorges

Bonsoir Anaka,

Dans quel guêpier vous êtes-vous fourré (dirait la sagesse populaire) ?!

Dans votre dernier message, je vois deux choses :

- si effectivement (bien vous en assurer avec un avocat), l'unanimité était requise, la seule voie de recours est l'article 42, avec un dépôt de plainte dans les 2 mois de la communication du PV. Il faut malheureusement savoir que même si les résolutions illégales abondent dans une AG, il faut les contester, sinon, elles deviennent applicables. Il faut espérer que le prochain "Code de la Copropriété" annoncé par la loi ELAN permettra de corriger cela ...

- Les droits d'un Président du Conseil Syndical sont très limités à des aspects de communication et de remplacement du Syndic dans certains cas de défaillance de ce dernier. Il lui est impossible de décider de travaux, d'aucun type, de distribuer des interdictions ou des autorisations de ceci ou cela. Les travaux, petits ou grands doivent être gérés par le Syndic, selon les décisions de l'AG, c'est-à-dire en général une fois par an. Rien d'autre n'est possible. Ce n'est ni le CS ni le Président qui gère les prestataires et qui peut se comporter comme un monarque absolu de la Copropriété, s'exonérant des charges notamment.

Par ailleurs, comment a été gérée l'élection du CS lors de votre AG 2021 ? Avez-vous fait acte de candidature ? Car, je vous le répète, les conditions générales des votes ne sont pas différentes pour un VpC comparé à du présentiel. Comment était rédigé votre formulaire de vote ? Il y a visiblement des interprétations contradictoires pour ce document ...

Par AGeorges

Re-Bonsoir Anaka,
En cherchant bien, j'ai encore trouvé ça :

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui est d'ordre public et auquel on ne peut donc déroger, distingue deux catégories de charges :

... (texte omis, sans intérêt ici)

les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, répartis en fonction de l'utilité pour chacun des lots (ascenseur, interphone, chauffage collectif, ventilation etc.).

Ce qui est important est ici la notion d'"ordre public". Ce dispositif de partage des charges NE PEUT PAS être modifié, MEME par une résolution de l'AG. Un juge dira que la résolution est considérée comme non-écrite. Les considérations sur une majorité ou une autre ne sont pas applicables.

Vous devriez même pouvoir imposer que ce copropriétaire paye un certain arriéré de charges. Le local commercial étant situé entre des appartements, les clauses concernant les parties communes ou les services spéciaux ne sont pas applicables.

Lire aussi :

L'arrêt du 12 septembre 2019 rendu par la Cour de Cassation éclaire sur la distinction entre les charges communes générales et les charges d'entretien des éléments d'équipement commun.

La distinction entre parties communes et éléments d'équipement est parfois floue : la répartition des charges entre copropriétaires dépend de cette qualification.

Les copropriétaires sont en effet tenus de participer aux charges communes générales, même s'ils n'ont pas l'usage de ces parties communes. Sauf si, prenant en compte la configuration particulière de l'immeuble, le règlement de copropriété crée des parties communes spéciales, propres à certains lots.

Par anaka

Bonsoir AGeorges,

Je me le demande encore... La vue est si belle, le grand balcon plein sud pour les apéros, on a craqué.

En consultant le document que nous avons reçu sous format papier (à l'heure du tout numérique, et du zéro papier dans l'administration, j'ai tout de même l'impression qu'on essaie encore de nous leurrer...) la convocation à l'AG indique un double vote pour chaque résolution.

Dans une AG classique, le double vote a tout son effet. Mais quid d'une AG à distance exprimé sous des bulletins de vote papier ? Le bulletin indique "deuxième vote si la majorité n'est pas acquise". Le sens de la phrase est tout de même douteux : vote-t-on contre l'existence du second vote ? ou bien vote-t-on pour un second tour de scrutin ? Je me demande si nos voisins se sont posé la même question.

Fort heureusement, nous sommes plusieurs à avoir conservé une copie de notre vote, au cas où. Mais, compte tenu de l'ambiguïté posée par ces termes, et le fait que le syndic n'a pas aiguillé les copropriétaires puisqu'il n'a même pas fourni de notice explicative, je ne pense pas qu'il y ait eu une quelconque véritable fraude. C'est inquiétant dans la mesure où il s'agit d'un professionnel et que nous sommes sensés être des profanes du domaine.

En principe, l'élection du CS était par vote en AG à la double majorité. Mais, cette année, étonnamment, ce vote a maintenu seulement le président et 3 autres membres.

Par ailleurs, vous invoquez l'article 42 de la loi de 1965. Ça fonctionnerait si le syndic faisait ce pour quoi on le paie. Malheureusement, le syndic semble plutôt enclin à suivre le président de la copro que les autres copropriétaires.

Par AGeorges

Bonjour Anaka,

J'ai l'impression que vous n'avez pas vu mon message de 21h21 hier. C'est la bonne nouvelle du jour. Un copropriétaire, même majoritaire, NE PEUT PAS se dispenser de payer ses charges. Une résolution d'AG qui en déciderait serait réputée non-écrite, à cause du caractère "d'ordre public" de la loi. Il est d'ailleurs curieux que votre Syndic ne sache pas ça.

A vous de voir maintenant comment vous pouvez faire respecter la loi dans ce cas spécifique. Déjà une LRAR à votre Syndic, et ensuite sans doute vérifier avec un avocat ou un site comme l'ARC.

Pour votre dernier message :

- bravo pour la vue, un peu genre boulevard des Pyrénées à Pau,

- la convocation à l'AG, et donc le formulaire de vote doivent indiquer qu'il y a deux votes potentiels pour toutes les résolutions sous articles 25 et 26. Pour celles sous article 24, c'est inutile. Le second vote est pris en compte si les conditions dites de passerelle sont acquises (par exemple moins de 50% mais plus de 33% pour l'Article 25). Si ce n'est pas le cas, le second vote est juste ignoré. C'est pas terrible, mais le vote par correspondance n'est qu'un pis-aller. Avez-vous demandé pourquoi votre Syndic n'a pas organisé une visio-conférence ? Vous ne semblez pas nombreux, avec un logiciel comme ZOOM, c'est assez simple ...

- Pour l'élection du CS, il faut déjà regarder le PV de l'AG où vous avez été élu, et vérifier la durée. La loi permet trois ans, et il n'y a pas de tacite reconduction. Quand un mandat se termine, il n'y a pas de réélection, mais un nouveau mandat, et par exemple, vous ne pouvez pas dire (même si le résultat au bout du compte est le même) : Le Président a été réélu. La seule vérité possible est que le Président, redevenu simple copropriétaire du fait de la fin de son mandat de conseiller, s'est présenté à nouveau. Son nom doit figurer dans le formulaire de vote, au même titre que le vôtre si vous vous êtes présenté. Ultérieurement, une réunion du CS décide de qui est le Président. Ce n'est donc pas l'AG qui élit le Président du CS mais les autres conseillers. Ces mêmes conseillers peuvent aussi le destituer, il redevient alors simple conseiller. Si vous faites circuler l'information comme quoi il n'avait pas le droit de s'autoriser à ne pas payer les charges, les autres conseillers peuvent changer d'avis à son sujet ... Idem pour les autres décisions qu'il semble avoir pris alors qu'il n'y est aucunement autorisé ...

Par ailleurs, si vous avez été élu pour 3 ans l'année dernière, par exemple, votre mandat est encore valide, et il faudrait que l'AG vous l'ait retiré spécifiquement (pour faute à définir) pour que vous le perdiez. Si ce n'est pas le cas, le CS est constitué des conseillers en cours de mandat, dont il n'a pas été parlé dans la dernière AG, et ceux qui ont été élus à ce moment-là. Ce sont tous ces gens qui élisent leur Président. Et que ce soit par correspondance ou pas, l'élection de membres du Conseil Syndical, pour remplacer ceux dont le mandat est échu, se fait toujours sous article 25. Il y a donc deux votes qui doivent être matérialisés dans le formulaire ...

- L'Article 42 (sauf erreur de ma part) est celui qui VOUS permet de contester une décision d'AG. Cela n'a pas à voir avec ce que fait le Syndic. Il requière un avocat et le dépôt d'une assignation devant un tribunal. Vous pouvez demander qu'une résolution soit annulée. Il faut avoir voté CONTRE, que vous ayez été enregistré comme tel dans le PV et il faut justifier votre demande. Vous avez deux mois après la réception du PV pour le faire. Passé ce délai, les décisions de l'AG sont définitives (sauf si elles contredisent une loi d'ordre public, et dans ce cas, elles sont réputées non écrites).

[pardon, je me répète un peu, mais c'est pour être sur que mon propos soit clair]

Par contre donc, je ne peux pas vous dire QUI va décider qu'une résolution est réputée non écrite. Vous pouvez toujours essayer un coup de bluff auprès de votre Syndic, en LRAR.

Par janus2

En cherchant bien, j'ai encore trouvé ça :

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui est d'ordre public et auquel on ne peut donc déroger, distingue deux catégories de charges :

... (texte omis, sans intérêt ici)

les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, répartis en fonction de l'utilité pour chacun des lots (ascenseur, interphone, chauffage collectif, ventilation etc.).

Ce qui est important est ici la notion d'"ordre public". Ce dispositif de partage des charges NE PEUT PAS être modifié, MEME par une résolution de l'AG. Un juge dira que la résolution est considérée comme non-écrite. Les considérations sur une majorité ou une autre ne sont pas applicables.

Vous devriez même pouvoir imposer que ce copropriétaire paye un certain arriéré de charges. Le local commercial étant situé entre des appartements, les clauses concernant les parties communes ou les services spéciaux ne sont pas applicables.

Bonjour,

L'article 10 prévoit bien que chaque lot doit contribuer aux charges en fonction de l'utilité qu'il a de l'équipement.

Concernant l'installation de chauffage collective, si elle n'est plus d'utilité pour un lot (démontage de l'installation de ce lot), il est tout à fait légal de voter la modification du RC pour décharger ce lot du paiement des charges afférentes. En revanche, un copropriétaire ne peut pas décider seul de ne plus payer, la modification du RC est requise.

Par anaka

Bonjour AGeorges et janus2.

En effet AGeorges, je n'avais pas vu votre message. Merci pour l'éclaircissement.

Je vous remercie tous les 2 de vos réponses. Je vais tenter de faire valoir mes droits dans ce sens et tenter de convaincre mes autres voisins d'agir avec nous.

Par AGeorges

Bonjour anaka,
Juste une dernière question : Vous êtes chauffé comment ?

Avec une boutique entourée d'appartements chauffés, et vu les jurisprudences sur des sujets proches, il est peu probable qu'un juge accepte votre situation qui ressemble plus à un abus de pouvoir. Si le "démontage" dont parle Janus (bonjour Janus) consiste à fermer quelques robinets ou que vous êtes chauffés par le sol, aucun risque que ce soit accepté ...

Par anaka

Bonsoir AGeorges,

Nous sommes chauffés collectivement par une chaudière à mazout. Donc, pour démonter la tuyauterie, autant détruire le bâtiment et le reconstruire à mon humble avis.

J'espère qu'un juge serait assez compréhensif compte tenu du domaine. Bien entendu, il faudrait rapporter les preuves. le problème, c'est que nous sommes désormais persona non grata dans ce commerce, donc impossible de prendre des photos, par exemple.

Par AGeorges

Ma question portait plus sur votre système de distribution de la chaleur plutôt que sa production. Disons eau ou air, via radiateurs ou chauffage par le sol. Selon le cas, comme vous avez dit, le démontage des tuyaux devrait avoir provoqué des travaux importants. Ces derniers devraient donc être mentionnés dans votre carnet d'entretien. A vérifier. Le carnet d'entretien est un document que le Syndic doit tenir à la disposition des copropriétaires via son site intranet ...

Il s'agit d'un tableau, géré en général en ordre chronologique inverse qui décrit globalement le type de travaux et la date de l'AG qui les a autorisés.

Voyez bien que si ce magasin est vendu, le nouveau copropriétaire pourrait poser des questions sur le chauffage ...

En tous cas, la "disparition" opportune du PV de l'AG 2003 montre qu'il peut y avoir anguille sous roche. Et comme il a été dit, un simple accord n'est pas suffisant, il faut une décision d'AG pour modifier le RdC. Et d'ailleurs, toute modification du RdC en est partie intégrante dès que votée, et c'est encore un endroit où vous devriez trouver trace de la décision... Le RdC doit également figurer dans l'intranet du Syndic, donc AVEC ses modifications successives.

Dans votre dépôt de plainte, tous ces éléments peuvent devoir être utilisés par votre avocat pour faire converger l'avis du juge sur l'illégalité de la man?uvre ...

Attention, si vous contestez devant un juge, la charge de la preuve sera de votre côté. Vous devez bien pouvoir trouver un ami ou un membre de la famille qui ne vous ressemble pas qui irait jeter un oeil discret sur la façon dont ce magasin est chauffé et prenne quelques photos discrètes ...

Dernier point, vous n'avez pas répondu à ma question sur le "avez-vous postulé" au Conseil Syndical avant l'AG par correspondance ? Regardez votre formulaire de vote. Y a-t-il une liste de candidats avec deux lignes de votes (25) pour chaque ? Et êtes-vous dans la liste ? Si la réponse à cette dernière question est non, il y aurait eu man?uvre pour vous évincer si le Syndic ne vous a pas consulté, mais comme nul n'est censé ignorer la loi, cela reste légal ... vous auriez dû faire acte de candidature par écrit bien avant l'envoi des convocations. Vous le saurez pour la prochaine fois. Si la réponse est oui, recomptez les voix indiquées dans le PV en les vérifiant. Si vous n'avez pas atteint les 33,34%, votre candidature a juste été rejetée.

Par anaka

Bonsoir AGeorges,

Je n'avais pas bien compris votre question. Je m'en excuse.

Je ne connais pas du tout les termes, alors je vais le décrire, ce sera peut être plus parlant pour vous. Le chauffage est composé de radiateurs en fonte reliés par des tuyaux, que je suppose remplis d'eau chaude.

En ce qui concerne l'intranet, il n'y a rien à part les PV d'AG et le détail de charges que je dois tous les trimestres. On ne connaît même pas la contenance de la cuve de mazout, mais on en paie le remplissage. Et je doute que l'éventuel prochain acquéreur ait toutes les informations qu'il souhaite.

D'ailleurs, des voisins nouvellement propriétaires n'ont jamais obtenu de réponse du syndic... Mais le commerçant/président les a gentiment invités à boire un café pour leur montrer qu'il n'était pas chauffé par les tuyauteries du chauffage collectif, mais par deux misérables radiateurs d'appoint. Je devrais peut être leur demander de retourner boire un lungo pour moi et faire quelques snaps.

J'ai, malheureusement, l'impression que la majorité de la copro s'en fiche complètement de la situation, dans la mesure où il y a quand même une majorité qui a voté le retrait de ces charges sans même respecter la loi...

Je suis en train de réunir un maximum de preuves, il y en a beaucoup depuis 2004. Tout est bon à prendre en matière probatoire dans un contentieux civil.

Quant au renouvellement du syndic, celui-ci était prévu dans les résolutions: une résolution pour chaque membre avec vote à la double majorité prévue à l'article 25. Bien entendu, nous étions sur cette liste. Sur ce point, ce n'est pas très grave, nous candidaterons sûrement l'année prochaine. Au demeurant, c'est peut être même un poids en moins pour le moment.

Par AGeorges

Voyons d'abord l'intranet, accrochez-vous ...

Depuis le 1er janvier 2015, la loi ALUR impose aux syndicats de copropriété de mettre à disposition des copropriétaires et du conseil syndical, un extranet sécurisé afin qu'ils puissent consulter les documents relatifs à la copropriété, les télécharger et les imprimer.

Pour les copropriétés ayant décidé de ne pas exempter leur syndic de l'obligation de mettre en place un extranet, la mise en ligne de ces documents devra être effective pour le 1er juillet 2020 au plus tard.

==> En espérant que vous ne l'avez pas exempté ...

Documents accessibles à tous les copropriétaires, cette liste comprend les documents relatifs à la gestion de l'immeuble et concernent ainsi l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble :

- Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes publiés qui y apportent des modifications
- La dernière fiche synthétique réalisée par le syndic
- Le carnet d'entretien de l'immeuble
- Les diagnostics techniques des parties communes de l'immeuble en cours de validité
- Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité
- L'ensemble des contrats et marchés en cours conclus par le syndic, excepté les contrats de travail des salariés du syndicat
- Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours de validité
- Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et les devis de travaux qui y ont été acceptés
- Le contrat de syndic en cours

Il semble donc que votre Syndic ait encore un peu de boulot. Pour information, n'oubliez pas de vérifier régulièrement. Un Syndic peut faire des mises à jour sans le dire et s'étonner hypocritement si vous les réclamez plus tard ...

Autre message à suivre pour le chauffage.

Par AGeorges

Donc, concentrons-nous sur le chauffage.

Votre chaudière chauffe de l'eau. Cette eau, plus ou moins chaude selon divers critères, est envoyée dans des tuyaux qui, le plus souvent ne sont pas noyés dans les murs ni les sols. En général, il y a une colonne montante (et une

descendante) dans chaque escalier (vide sanitaire) avec des tuyaux plus ou moins ignifugés. De cette colonne montante partent des bifurcations vers les logements. Quand celles-ci ont été 'fermées', l'eau chaude ne va plus alimenter tel ou tel lot. Et dans ce cas, ces derniers ne contribuent pas à la consommation de chaleur. Dans certains immeubles pas très bien équipés, il n'y a pas de moyen de moduler le chauffage entre les lots. On peut alors comprendre que le propriétaire d'un local commercial ne tienne pas à chauffer un grand magasin avec les mêmes critères qu'un appartement (entre 18° et 20° jour et nuit). Surtout s'il a une porte mal isolée qui ouvre sur l'extérieur, du matériel de réfrigération en cas de vente de nourriture et des gens qui entrent et sortent fréquemment.

Donc, à l'extrême, s'il est possible qu'il y ait un chouïas de consommation de proximité du fait d'appartements chauffés limitrophe, ce doit être très très marginal, et il est possible qu'un juge de prenne pas cela en compte.

Bien sûr, il paraît clair que la situation actuelle a été établie sans vraiment respecter les lois, mais un juge risque fort de s'occuper d'abord de savoir si cela vous occasionne des frais supplémentaires, des dommages en quelque sorte. Et franchement, je n'en suis pas persuadé.

Le bilan serait alors que pour quelques centimes de chauffage en plus, vous auriez dépensé des milliers d'euros en frais d'avocat, uniquement pour démontrer que vous aviez légalement raison, mais sans subir de vrai préjudice financier.

Laisser tomber paraît plus raisonnable.

Par contre, avant de décider cela, allez jeter un coup d'œil aux tuyaux. cela pourrait vous convaincre. Parfois, les gens font des choses correctes mais ne veulent pas répondre aux questions après, et la situation s'envenime au delà du raisonnable.

N'oubliez pas de rappeler votre Syndic à ses devoirs et ne mélangez plus Syndic, Syndicat et Conseil Syndical, ce sont trois entités très différentes (cf votre dernier message).

Très cordialement

Par anaka

Bonjour AGeorges,

Je viens de consulter le contenu de la loi ALUR. Bon... je crois que je ne vais rien répondre à cela. J'ai bien l'impression que le syndic se moque de nous...

Nous parlons quand même de 130 euros par an supplémentaires dans nos charges. Le copropriétaire commerçant doit environ 1800 euros de charges de chauffages par an. Par ailleurs, dans mes souvenirs ces canalisations de chauffage passent directement dans le commerce, la chaufferie étant juste en dessous de l'établissement. Pour les tuyaux, je demanderai à un voisin de vérifier si mes souvenirs sont exacts.

Et nous, qui sommes au dessus de cet établissement, clairement, en hiver on se gèle.

Et puis dans ce cas, tout le monde retire les radiateurs de leurs appartement et demande le retrait des charges. C'est ce qu'il risque de se passer pour certains voisins.

Nous, ce que nous voulons, c'est que la loi soit respectée. Quitte plus tard à réaliser la demande du commerçant. Mais avec ce problème là, rien ne bouge.

On a essayé de discuter avec le syndic sur cette question, mais j'ai clairement l'impression qu'il nous prend pour des imbéciles. Le commerçant constitue à lui seul un tiers de la copropriété, c'est le client à dorloter pour ne pas prendre le risque de perdre la gestion de la copro.

Par AGeorges

Bonjour anaka,

Notre discussion s'était jusqu'à présent plutôt orientée vers le côté apparemment illégal de "l'isolation" du magasin pour ce qui concerne le chauffage.

Vous venez d'attaquer l'aspect des "dommages" que vous subissez, comme le fait que votre lot soit situé juste au-dessus dudit magasin et que l'hiver, vous avez froid. C'est un point important. Quelques mesures de température devront venir valider cet argument. Selon les capacités de réglage de votre système de chauffage, vous pourriez demander à être mieux servi en chaleur (en principe, il y a des vannes ...). Vous pourriez aussi imposer que le commerçant isole son plafond. Bien sûr, et hélas, la démarche serait une LR/AR au Syndic puis le Tribunal après un délai de non-réponse (plus que probable). Du fait de la distribution des lots, il semble que d'autres appartements soient dans votre cas. Une action commune est donc imaginable.

De façon générale, les travaux qui auraient permis de débrancher le chauffage du magasin auraient dû inclure le fait qu'aucun autre copropriétaire n'en subisse des inconvénients. Sinon, du fait des aspects spécifiques de la copropriété, cela n'aurait pas dû être permis.

Le second aspect des dommages est financier.

Des chiffres que vous communiquez, je déduis plusieurs précisions :

- La facture annuelle de chauffage est de 5.400€, puisque le 1/3 est 1.800€ (la part que vous imputez au magasin). Attention, dans ce montant, vous devez inclure les menus travaux et le contrat d'entretien, et pas seulement la facture de fioul.

- Si votre quote-part sur ces 1800€ est de 130€, vous avez environ 7,2% des tantièmes de chauffage, et vous payez donc 390€ par an de chauffage. A valider (c'est peu).

Ces 'détails' permettent de voir la situation un peu différemment. Supposons que le magasin soit chauffé selon les mêmes critères que le reste des lots. La consommation de chaleur (à laquelle on associera le prix) va augmenter de 50%

(soit 1/3 par rapport aux 2/3) du reste.

Donc $5.400 + 2.700 = 8.100€$.

Mais bien sûr, si le magasin est compté, votre quote-part de tantièmes va se réduire, toujours dans le rapport 50%.

Votre contribution (3,6% de 8.100€) serait de 290€.

Les 130€ payés en trop sont devenus 100€ payés en moins, mais il y a bien réduction de vos charges de chauffage. Selon la prescription, vous pouvez compter sans doute au moins 10 ans de paiements en trop, soit environ 1000€.

La raison pour laquelle j'ai fait ce calcul (sans préjuger des résultats) est que, apparemment, les juges se prononcent sur la situation telle qu'elle serait si votre demande était prise en compte ...

Ceci dit, vous feriez un procès. Les frais d'avocat pour commencer seraient déjà sans doute supérieurs à cette somme, supposons que vous gagniez en 1ère instance, le commerçant fera appel ... Vous êtes parti pour des années de procédures sans véritable garantie de jamais récupérer quoi que ce soit.

Mais comme vos arguments sont tout de même solides, je vous recommande de monter un petit dossier aussi complet que possible, avec le point de départ du "froid en hiver", et de ne parler du côté finance qu'en dernier.

Une fois ce dossier prêt, vous le soumettez à un avocat spécialisé en copropriété ou bien vous vous inscrivez à une organisation comme l'ARC et vous leur demandez une consultation. Ceci ne vous coûtera qu'au plus quelques centaines d'euros. L'ARC est préférable car c'est une association qui ne verra pas dans votre dossier un moyen de vous soutirer de l'argent pendant des années (il y a aussi des avocats qui ne sont pas bons).

Ils vous diront si un procès peut vous mener quelque part ...

Bon courage ...

Par anaka

Rebonjour AGeorges,

Il y a 9 mois j'ai contacté l'ARC, mais c'est resté lettre morte.

Nous nous sommes appuyés mes voisins et moi sur la quantité de fioul livrée chaque année, à l'époque où nous avions accès aux factures. Elle n'a jamais changé. De plus, même si ce commerçant chauffe son établissement, il prétend le faire avec un système électrique. Or, nous avons un compteur électrique unique pour tout le bâtiment. Donc, en quelques sortes, nous payons ce chauffage dans les charges d'électricité.

Je vous remercie de vos conseils. Je vais peut être voir avec mes voisins pour saisir le juge du contentieux de la protection. L'avantage, c'est que pour un petit montant, l'appel ne sera pas ouvert. Et je doute que le syndic et le président du CS ait l'envie de déboursier au minimum 7000 euros pour se pourvoir en cassation.

Par AGeorges

Trois sujets dans votre dernier message, trois éléments de réponse :

1. Pour un dossier un peu complexe comme le vôtre, des organismes comme l'ARC, Coproconseil ou autres vont vous demander de devenir membres ou de déposer un dossier qui se traduira par un devis ...

2. Si le commerçant est exonéré de charges de chauffage, il ne l'est pas pour les charges générales et donc l'électricité. Il paye donc 1/3 de la facture 'EDF' ... Mais voulez-vous dire qu'il n'y a pas de compteurs individuels pour l'électricité des appartements (et donc du magasin ?). Il me semble que les dernières lois comme ALUR ou ELAN ont commencé à obliger les copropriétés à l'individualisation des diverses charges. Il faudrait regarder ça de plus près. En principe, avec vos convocations d'AG, vous devez avoir un état des dépenses, celui-ci incluant la partie électricité générale. Les factures sont au moins trimestrielles. En comparant celles d'été et d'hiver, vous devriez pouvoir approcher la consommation liée au chauffage électrique du magasin ...

3. La Cour de Cassation ne prononce pas de jugement au sens usuel du terme. Elle se limite à prononcer la validité ou l'invalidité du jugement d'appel ou de première instance, et remet le procès "en l'état" ... Par exemple :

"la cour d'appel a condamné x en application de la loi nn qui n'est pas applicable vu que Les conclusions de la cour

d'appel sont donc erronées et le jugement prononcé est cassé. Les parties ... sont remises en l'état."
Tout cela avec des doubles, triples ou quadruples négations qu'il est très difficile de comprendre pour un individu normal. Il y a même une question de ce type sur ce forum.

Par anaka

AGeorges, pour ce qui est de l'asso, je vais réessayer de les contacter en suivant vos conseils.

En réponse à votre point n°2, non, il y a un compteur unique pour tout l'immeuble, le président du CS avait refusé de mettre ça en résolution au vote de l'AG, bien que nous ayant soulevé le problème légal.

Vous allez peut-être sourire en lisant ces quelques lignes, plus je suis en train de mesurer l'ampleur du problème. J'ai l'impression de me retrouver face à une hydre. Vous voyez Droopy? Je fais la même tête.

Quant au point n°3, la Cour de cassation ne juge pas le fond de l'affaire, ou du moins très minoritairement. Donc, la Cour rappelle les faits d'espèce, avant de viser sa décision. Une personne qui n'a pas fait des études là dedans peut, effectivement, facilement s'y perdre.

Ce que je voulais souligner dans mon précédent post, c'est qu'un pourvoi coûte très cher, donc je doute qu'après un jugement en instance de moins de 5000 euros aille jusque là. Bien qu'il y ait parfois quelques surprises.

Par AGeorges

Pour ce qui concerne le point 2.

Ce n'est absolument pas au Président du CS de décider de quelles résolutions peuvent ou ne peuvent pas être mises à l'ordre du jour d'une AG. Dans tous les cas, d'une part c'est le Syndic qui décide, au bout du compte, et d'autre part, le Syndic est obligé de porter à l'ordre du jour une résolution qui a été soumise par un copropriétaire quelconque.

"Soumise" veut dire, dans votre cas où la mauvaise volonté du Syndic paraît extrême:

- Envoi par LR/AR (assez tôt, 1 à 2 mois avant l'AG)
- Texte complet et précis de la résolution,
- devis s'il s'agit de travaux,
- Explication aux autres copropriétaires (pour essayer d'avoir leur accord).

Tout cela sera ajouté à la convocation par le Syndic qui y est obligé.

Je vais regarder de plus près l'aspect individualisation des charges et je vous tiens au courant

Par AGeorges

re-Bonsoir Anaka,
Attention, accrochez-vous à nouveau ...

Dans le cadre de la loi sur la transition énergétique du 17 août 2015, les compteurs individuels d'électricité et d'eau sont devenus obligatoires à compter du début de l'année 2017.

Cela fait donc 4 ans ...

Une campagne récente a permis de remplacer les vieux compteurs par les fameux LINKY qui ont l'avantage d'être relevés à distance. La campagne de dénigrement qui a eu lieu était le fait de gens qui ne connaissaient rien à la façon donc l'électricité fonctionne.

Il a été prouvé que la pose de compteurs individuels motivait plus à faire des économies, ce qui a été établi autour de 20% de charges en moins.

Pour l'eau, il est possible que le système d'incorporation dans les charges soit conservé (aux tantièmes, donc) mais la présence de compteurs, gérés par une société indépendante, permet une régularisation au moins annuelle. Le sujet peut aussi être discuté avec votre fournisseur d'eau.

Donc, comme vous pouvez le constater, pour l'eau froide ou l'électricité, tout est censé avoir été réglé depuis longtemps.

Les dernières lois concernent la répartition des charges de chauffage, pour lesquelles les copropriétés commencent à avoir des obligations. Mais les délais ne sont pas encore vraiment dépassés ... (me semble-t-il).

Pour ces sujets, on procède comme suit :

- Demande au Syndic d'appliquer la loi,
- Montée d'un dossier avec au moins deux devis, par le Syndic, le Conseil Syndical voire un simple copropriétaire,

- soumission d'une résolution pour choisir un devis. En principe, la copropriété ne peut pas refuser des travaux obligatoires ...

- A vérifier, mais le vote est probablement sous article 24, et vous pouvez aussi utiliser une partie de votre fonds travaux (5% du budget minimum, obligatoire depuis la loi ALUR)

NB. Vous voyez combien peu souvent je parle de votre Président du Conseil Syndical !

Par anaka

Bonjour AGeorges,
Tout d'abord, je tiens à m'excuser de mon silence ce derniers jours.

Je vous remercie de vos recherches, ça m'aide beaucoup! Je vais encore solliciter une dernière fois mon syndic et en les sommant de respecter la loi.

En l'absence de réponse, à ce moment là, je soulèverai le conflit devant un juge.

C'est très intéressant pour moi de m'apercevoir à quel point j'ai été bernée par des professionnels. Je vais voir aussi de ce côté là et peut-être mettre en jeu la responsabilité civile professionnelle du syndic.

Je retiens votre NB pour l'avenir!

Par AGeorges

Ne vous inquiétez pas si vous ne pouvez pas toujours répondre immédiatement. C'est l'avantage de ce type d'échange par rapport au téléphone ...

En principe, vous ne pouvez pas avoir de rapport direct avec l'assurance en responsabilité civile d'un Syndic.

Votre démarche (et celle d'autres copropriétaires concernés) doit être de 'prouver' que, si le Syndic ne s'est pas occupé de mettre en place les éléments permettant une bonne assignation des coûts des charges, alors que c'est obligatoire, vous avez été lésés.

Si vous établissez cela et qu'un jugement condamne le Syndic à vous indemniser de ce dol financier, alors, il fera jouer son assurance responsabilité civile qui paiera à sa place sous diverses conditions.

Par ailleurs, si votre Syndic a eu l'astuce de proposer un jour ces travaux de mise aux normes (via une résolution d'AG) et que c'est le Syndicat, sur recommandation d'un certain Président, qui a rejeté le projet, alors le Syndic sera déclaré innocent. Il convient donc de disposer d'une liste des résolutions concernant ces dernières années (les titres suffisent) et de bien les vérifier.

De plus, comme le Conseil Syndical est défini comme n'étant qu'un groupe consultatif sans personnalité morale, vous ne pouvez pas l'attaquer. Vous pouvez cependant attaquer directement un conseiller syndical (y compris le Président) pour sa responsabilité dans certaines décisions. Cela risque d'être compliqué, et il est quasiment indispensable de consulter un professionnel (avocat spécialisé en immobilier, via l'ARC ou pas) en première étape. Une simple consultation vous dira si vous avez des chances de gagner ou pas.

Par anaka

La responsabilité civile professionnelle peut-être mise en jeu dans la mesure où nous sommes dans une relation inégale entre un professionnel (le syndic, agence immobilière) et des particuliers (propriétaires d'un logement en copro). Le ressort de l'assurance, en l'occurrence la garantie financière, est un tiers au litige qui vient en compensation du syndic. Ce dont je parle, c'est la responsabilité civile contractuelle, voire extracontractuelle. Ce que vous avez mentionné avec le dol. Cependant, la responsabilité est alourdie pour le professionnel lorsque nous sommes en présence de ce type d'inégalité.

En consultant le dernier PV d'AG (celui de 2021, que je viens de recevoir) par exemple, les charges de chauffage ont été retirées au commerçant, par résolution proposée à sa demande, et par un vote prévu à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Or, ce retrait est passé au mépris des dispositions légales. Donc, en tant que professionnel de l'immobilier, ce syndic a sciemment induit en erreur les copropriétaires. Surtout dans la mesure où un seul copropriétaire détient 1/3 des voix à lui seul.

A mon sens, je peux jouer sur deux tableaux: contester à la fois les décisions prises par le CS, et engager la responsabilité du syndic.

Je vais contacter l'ARC de mon côté.

Par AGeorges

Bonjour Anaka,

Je reprends les deux derniers paragraphes de votre dernière réponse :

En consultant le dernier PV d'AG (celui de 2021, que je viens de recevoir) par exemple, les charges de chauffage ont été retirées au commerçant, par résolution proposée à sa demande, et par un vote prévu à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Or, ce retrait est passé au mépris des dispositions légales. Donc, en tant que professionnel de l'immobilier, ce syndic a sciemment induit en erreur les copropriétaires. Surtout dans la mesure où un seul copropriétaire détient 1/3 des voix à lui seul.

1. Quand un copropriétaire demande au Syndic de soumettre une résolution à l'AG, le Syndic est obligé de le faire. Modifier la répartition des charges répond bien de l'Article 26. Donc si le Syndic a mis cette résolution à l'OdJ de l'AG et indiqué qu'elle relevait de l'Article 26, il n'a induit personne en erreur.

2. Cependant, il y a deux niveaux pour l'Article 26. Le texte de la loi ne semble pas bien clair, mais si l'on regarde celui de l'ANIL, il est clair que toute modification de la répartition des charges relève de l'unanimité. Et pour cela, il suffit qu'un seul copropriétaire soit absent, défaillant, s'abstienne ou vote contre pour que la résolution soit rejetée. Si le Syndic n'a pas précisé de quelle majorité de l'Article 26 cette résolution dépendait, alors il n'a pas respecté son devoir de conseil. Est-ce une faute ?

3. Si, en plus, il a communiqué le résultat des votes sur la base du calcul de la majorité des 2/3, là il a commis une faute professionnelle. Pour ma part, je n'ai pas encore réussi, hors l'article 42, à trouver comment on pouvait réparer cela qui n'est pas une faute ou un manquement du Syndicat, mais bien du Syndic. D'où ma recommandation pour demander un conseil à un PRO.

A mon sens, je peux jouer sur deux tableaux: contester à la fois les décisions prises par le CS, et engager la responsabilité du syndic.

Vous dites "prises par le CS". Vous voulez sans doute dire "prises par l'AG" (rappelez-vous, le CS-Conseil Syndical n'est pas un organe de décision). En l'occurrence, ici, l'AG (donc tous les copropriétaires) a juste voté. Ces derniers ne sont responsables en rien du fait que le Syndic a interprété leur vote différemment de ce que la loi lui imposait.

D'ailleurs, pour que vous puissiez contester UNE décision de l'AG, il faut que vous ayez voté CONTRE. Or, ceci suffit, du fait de l'unanimité, à ce que la résolution soit rejetée.

Dans le cas où le Syndic rédige un PV qui n'est pas conforme aux résolutions, dans le cadre de l'article de loi dont elles dépendent, alors, ne s'agit-il pas d'un Faux en écriture ?

[lequel relève du Code Pénal] ...

Par anaka

Bonjour AGeorges,

La répartition des charges n'est modifiable que sous l'angle de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965. Donc, il faut l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés pour valider cette modification et non une double majorité des 2/3 des copropriétaires présents ou représentés en AG. Il est très étonnant qu'un syndic de copro, agence immobilière ne sache pas cela tout de même... D'autant que dans la convocation de 2021, j'ai remarqué que l'article 26 mentionné, est sciemment tronqué.

J'ai pensé au faux en écriture. Compte tenu des PV et des résolutions, il est même possible d'étudier l'aspect pénal de la situation. Mais là, ça deviendrait beaucoup trop complexe pour nous.

Quant au CS, je parlais du président et des membres du CS. Leur responsabilité peut-être engagée en cas de faute. Or, ici, le président a bien commis des fautes civiles. Résolutions dont nous avons bien évidemment voté contre.

Par AGeorges

Bonsoir Anaka,

Nous avons donc parfaitement convergé sur l'Article 26-unanimité. La faute relève du Syndic. C'est clair.

Pour l'instant, je ne vois pas d'argument contre votre CS ni votre Président (sauf du côté de la morale et de la déontologie). Dans la mesure où, pour me répéter, le groupe CS n'est que consultatif, il appartient au Syndic de décider, et s'il décide mal, c'est lui le seul responsable. Comme tous les autres copropriétaires, les membres du CS et le Président ont le droit de soumettre une ou plusieurs résolutions, et le Syndic est obligé de les accepter si certaines conditions sont réunies. Si ces conditions doivent empêcher ces résolutions d'être soumises à l'AG, c'est au Syndic d'en décider et à personne d'autre. Donc, vous ne pourrez jamais faire condamner un Président qui mettrait la pression sur le Syndic pour que ce dernier se plie à ses exigences. Un professionnel doit savoir ce qu'il fait, et il est ensuite totalement responsable de ses actes.

Vous avez apparemment cité en même temps les fonctions d'Agent Immobilier et de Syndic. Ce sont deux métiers fort différents. Et on peut se poser la question de la compétence du premier s'il devient Syndic un peu prématurément ou

passé la majeure partie de son temps à vendre des appartements ou maisons. Surtout avec toutes les lois et ordonnances sur la copropriété qui ont été publiées ces derniers mois et années, après des années d'immobilité.

Donnez des nouvelles de vos avancées de temps à autre.

Merci

Cordialement

Par anaka

Bonsoir A Georges,

Vous venez de me rassurer sur ma position et ma démarche. Je vais commencer par m'occuper du syndic, et contacter une association.

Quant à la séparation agent immobilier/Syndic. Je parle d'une entreprise qui gère, administre, vend, réalise des projets de construction, conseille des propriétaires et futurs propriétaires depuis 50 ans. Une entreprise gérée par 2 générations d'une seule et même famille d'entrepreneurs, et qui sont les syndics d'autres copropriétés dans le quartier. Donc, je ne parle pas ici d'un simple mandataire dans la vente de biens. Mais je tenais à souligner qu'il ne s'agit pas d'un syndic bénévole, mais bien d'un syndic professionnel, qui connaît parfaitement l'état du droit.

Je vous tiens au courant de la suite des événements. Ça pourra sûrement aider d'autres forumers qui se trouvent dans une situation similaire.

Par nate9595

Donc, si vous coupez, lesdits propriétaires se sentiront lésés et réclameront un dédommagement quand ils régleront leurs charges (même avec retard).

Il faut demander au syndic quelles sont les actions contentieuses en cours à l'encontre des mauvais payeurs:

- lettre simple?
- lettre recommandée?
- recouvrement par huissier?
- dossier en justice avec menace de vente de l'appartement en adjudication?

Ensuite, quel est le montant total des impayés?

- inférieur au fond de roulement (FdR) général?
- supérieur au FdR?

Je vous conseil vivement de faire appel à [\[url=https://calaoconsult.be/\]https://calaoconsult.be/\[/url\]](https://calaoconsult.be/) pour répondre à toutes ces questions.