



Copropriété : usage abusif de l'électricité commune

Par GGMM

Bonjour

Je suis copropriétaire dans une résidence qui comprend des garages fermés en sous-sol. Les garages sont individuels mais toutes leurs charges sont communes.

Hors depuis quelques temps, certains usagers (propriétaires ou locataires ?), se permettent de recharger leur véhicule électrique avec cette électricité commune.

Cette surcharge fait également régulièrement sauter le disjoncteur.

Apparemment le syndic est déjà au courant mais ne fait rien.

Il est pourtant bien spécifié dans le règlement de copropriété qu'il est interdit de brancher un congélateur ou un déshumidificateur dans les garages pour ne pas faire peser cette charge à tous les copropriétaires. Donc évidemment on ne va pas accepter les voitures !

Quels sont les recours contre ces personnes ? Comment les trouver (garages fermés) ?

Je refuse de payer de l'électricité utilisée abusivement pendant que moi je n'ai encore pas mis de chauffage chez moi pour ne pas gonfler ma facture personnelle.

Merci d'avance pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour

La seule solution pérenne est d'installer des prises spécifiques pour les recharges de véhicules.

C'est un système qui intègre un sous compteur qui permet de facturer chaque utilisateur.

A voter en AG.

En attendant le syndic peut faire un rappel des règles de civilité, mais il n'y a pas d'infraction en l'occurrence.

Il n'est pas non plus possible de supprimer l'alimentation des garages ce qui serait une atteinte aux droits privatifs.

Par Nihilscio

Bonjour,

Dans l'immédiat, il faudrait faire installer un disjoncteur ne permettant de quoi alimenter que l'éclairage.

Ensuite, la question des recharges des véhicules électrique se pose. Il y en aura de plus en plus dans les années à venir. Il y a des solutions techniques comprenant un système de comptage individuel de l'électricité consommée. Il faut que le conseil syndical s'en préoccupe.

Des copropriétaires ou des locataires peuvent à titre individuel prendre l'initiative de l'installation d'un point de recharge. Les modalités en sont détaillées à l'article L113-16 et suivants et R113-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Par GGMM

Ayapasdequoi :

Merci pour votre réponse.

Vous dites qu'il n'y a pas d'infraction en l'occurrence mais il est bien spécifié dans le règlement de copropriété qu'il est interdit de brancher un congélateur ou un déshumidificateur dans les garages pour ne pas faire peser cette charge à tous les copropriétaires.

Donc c'est pareil pour les véhicules...

Par GGMM

A Nihilscio :

J'avais pensé à cette solution de n'avoir plus aucune prise dans les garages. Que de l'éclairage. Comme ça au moins, plus de problème !

L'autre difficulté est de savoir qui se branche aussi...
Derrière les portes closes c'est quasi impossible de savoir...

J'ai très peur de la facture qui arrivera...

Par yapasdequoi

Interdire sans donner ni moyen de contrôle ni de sanction est illusoire.

Cette interdiction "classique" a pour but de limiter la couverture de l'assurance et de ne rien couvrir en cas de sinistre si utilisation prohibée.

Comme déjà dit : limiter la puissance disponible est la seule sanction possible. Personne n'a le droit de regarder dans les garages fermés. A part un expert incendie après un sinistre.

Par Nihilscio

J'avais pensé à cette solution de n'avoir plus aucune prise dans les garages. Que de l'éclairage. Comme ça au moins, plus de problème !

Vous pouvez laisser les prises. Il suffit de poser en amont un disjoncteur de 2A, ce sera très insuffisant pour une recharge de véhicule électrique.

Par GGMM

Merci pour vos pistes
Reste plus qu'à faire adopter ça en réunion de copro...

Par AGeorges

Bonjour GGMM,

Ce que vous constatez est un effet direct du fait que personne, dans votre copropriété, ne s'est préoccupé jusqu'à présent de l'affaire du "droit à la prise" qui est aujourd'hui un droit reconnu par la loi (ne vous inquiétez pas, vous êtes loin d'être le seul).

La réduction du disjoncteur à 2A donnera une puissance maxi de l'ordre de 800W, ce qui peut être un peu juste, même sans voiture selon les habitudes des utilisateurs et le nombre de garages. Mais globalement, l'idée est bonne.

Grossièrement, il y a deux solutions.

1. Faire équiper les garages fermés de compteurs individuels. Ainsi, les utilisateurs de ces garages payeront leur consommation, éclairage et autres compris. Attention, le droit à la prise étant réel, un Syndicat ne peut plus empêcher un copropriétaire de faire installer ce compteur dans son garage. Le seul empêchement à cela est que ledit copropriétaire devra assumer tous les frais, tranchées éventuelles comprises. Une partie de ces frais est parfois offerte par le vendeur de voiture ou d'autres organismes.

Techniquement, il est dit qu'une puissance de 15A suffit à un rechargement pour environ 100 à 200 kms, en principe assez pour une journée de travail.

2. Installer des points de chargement dans votre copropriété. Ces points offriraient une puissance de charge nettement plus importante (ce qui réduit le temps de charge), et seraient à la disposition de ceux qui ont une 'carte' de facturation spécifique.

Pour votre information, pendant quelques années, la loi autorisait les AG à refuser les demandes d'installation

individuelles SI et seulement SI il y avait un projet en cours d'installation du type 2. ci-dessus.
Aujourd'hui, ce n'est plus possible.

Sauf erreur ou omission.

A vérifier, mais il me semble que les travaux "droit à la prise" sont "votables" article 24, ce qui est plus facile à faire !

Par morobar

Bonjour,
à 2A donnera une puissance maxi de l'ordre de 800W,
Un peu moins.
Et même beaucoup moins y compris avec un $\cos(\phi)$ supérieur à 2 ce qui n'est pas ordinaire.

Par Nihilscio

Un cosinus supérieur à 1 ? Ce n'est pas ordinaire. Je dirais même plus, ce n'est pas possible.

Par AGeorges

Salut Morobar,

Faudra réviser vos cours d'électricité.

Pour ceux qui n'ont pas étudié la chose, disons que, dans un circuit électrique, il peut y avoir des éléments perturbants qui réduisent l'efficacité du 'courant'. Et dans ce cas, pour disposer d'une certaine 'puissance', il faut en fournir plus.

Et comme la tension est fixe (220V), il faut donc augmenter l'ampérage. Sinon, ça saute !

Et pour ceux qui se souviennent de leurs cours de trigonométrie, un cosinus a une valeur comprise entre 0 et 1.

Rappel simple :
 $P=UI \times \cos(\phi)$

Toujours simple : $U=220$ chez nous, I est en ampères et P est la puissance nécessaire en Watts.

Le $P=UI$ simplifié dit qu'en 220V, pour disposer de 2000W, il suffit d'un courant de 10A. Ce calcul est suffisant pour vérifier qu'un ligne électrique usuelle peut supporter qu'on allume 20 ampoules de 100W en même temps.

Sur un simple circuit d'alimentation pour des prises de garages, il est peu probable que le $\cos(\phi)$ soit très éloigné de 1.

Pour recharger des voitures, il faut choisir le système de recharge approprié à l'endroit où l'on pourra le branche. Il me semble que le minimum de puissance est vers 2300W. Donc déjà assez pour faire sauter un disjoncteur de 10A !
Après, si on règle mal son ensemble, un câble de rallonge insuffisant peut aussi fondre ...

ça devrait suffire pour la question en cours !

Par GGMM

Merci à tous pour vos réponses.

Après vérification, la puissance souscrite pour les garages est de 9kw.

Je suis tout à fait consciente de ce qu'on appelle le droit à la prise.

Ça ne me pose aucun problème d'ailleurs. C'est évident que les gens doivent recharger quelque part.

Mais quand on a un véhicule électrique, il me semble que cette question doit s'anticiper. Aucun propriétaire de voiture électrique ignoré qu'une voiture se recharge rarement sur une prise classique.

Hors à priori, personne n'a fait de demande au syndic pour demander un équipement collectif ou privé.

Donc j'en déduis que ces personnes en question n'ont tout simplement pas de scrupules à faire payer tout le monde.

Et c'est difficile de les contrer.

Hormis si tous les copropriétaires comprennent l'enjeu de réduire la puissance du compteur

Par yapasdequoi

Vous devez faire appel à un électricien pour un devis afin de limiter la puissance alimentant les prises sur le tableau électrique. La puissance du compteur est globale pour l'ensemble de l'installation.

Par AGeorges

Bonsoir GGMM,

Il faudrait aussi voir si vous avez, pour vos garages, un circuit 'prises' et un circuit 'éclairage'.

Si le premier n'existe pas, cela suppose que les copropriétaires concernés enlèvent l'ampoule et se 'branchent' sur la douille. Je ne pense pas que ceci soit permis. Si c'est interdit, une action serait possible.

S'il y a un compteur spécifique pour les garages, il faut prévoir un renforcement avec comptage par garage. De toutes façons, si les véhicules non électriques sont interdits vers 2025, on y sera vite.

Par ailleurs, dès que le Syndic reçoit une demande, il est obligé de porter le sujet à l'OdJ de la prochaine AG. Votre Conseil Syndical aurait AUSSI pu étudier le sujet plus tôt.

Par Nihilscio

j'en déduis que ces personnes en question n'ont tout simplement pas de scrupules à faire payer tout le monde
Cela ne fait aucun doute.

Si vous avez un abonnement de 9kW rien que pour les garages, il y a suffisamment de quoi recharger une ou deux voitures pendant la nuit. La plus petite puissance installée pour une borne de recharge est de 3,7 kW, soit 16 A sous 230 V.

Le fait qu'il y a déjà un branchement au réseau dédié aux garages facilitera l'installation de bornes de recharges. En attendant, poser un petit disjoncteur en début de ligne limitera les possibilités de consommation frauduleuses. Pas plus d'une heure de travail. Un disjoncteur vaut moins de 10 €. S'il ne s'agit que de remplacer le disjoncteur de 20 ou 32 A actuellement en place, un copropriétaire pourrait même se charger de le faire, ce n'est pas plus compliqué que de changer une ampoule électrique. Inconvénient : ceux qui nettoient leur voiture le week-end éviteront de se servir d'un aspirateur trop puissant.

Par yapasdequoi

Attention pour intervenir sur un circuit électrique il faut une habilitation et une assurance.

Par Nihilscio

Il ne faut pas se faire une montagne de tout.

L'article R4544-9 du code du travail prescrit en effet qu'un salarié appelé à travailler sur les installations électriques ou dans leur voisinage doit être habilité. Les diverses habilitations, définies dans la norme NF C18-510, sont données chacune à la suite d'une formation dont la durée va de 1 jour à trois jours.

Pour le reste ?

Remplacer un disjoncteur de 20 A par un disjoncteur de 2A sur un tableau électrique n'est ni compliqué ni dangereux.

- On coupe la tension sur l'interrupteur général (c'est plus prudent).
- On ouvre le tableau : quatre grosses vis en plastique.
- On dévisse les deux fils du circuit concerné sur le disjoncteur à remplacer. On repère où est le bleu, normalement à gauche.
- On tire la languette du bas et l'on dépose le disjoncteur.
- On met en place le nouveau.
- On remet les deux fils à la même place. Si l'on a peur de les inverser, on se rappelle que le bleu est le neutre, normalement à gauche. Il y a de toute façon un repère : « N ». On ne peut pas se tromper.
- On referme le tableau.
- On n'oublie pas de rétablir la tension.

C'est à la portée de tout membre d'un conseil syndical normalement constitué.

Mais il n'est pas interdit d'appeler un électricien.

Reste plus qu'à faire adopter ça en réunion de copro...

Il n'est même pas nécessaire d'une décision de l'assemblée générale. Ce genre de chose se décide simplement en réunion du conseil syndical. C'est de la gestion courante.

Par morobar

Hello @ageorges,

Faudra réviser vos cours d'électricité.

Vous ne manquez pas d'air !!

Vous donnez dans votre développement la formule $p=ui \cos(\phi)$

Soit ici $p=220*2$ avec $\cos(\phi)=1$ soit ici 440 w.

Vous trouvez 800

Il faut retourner à l'école primaire.

Par GGMM

Il n'est même pas nécessaire d'une décision de l'assemblée générale. Ce genre de chose se décide simplement en réunion du conseil syndical. C'est de la gestion courante

Ah bon ? C'est encore mieux...

Il suffirait donc de simplement remplacer ces disjoncteurs ?

Même pas besoin de changer la puissance souscrite avec enedis ?

Par GGMM

Il faudrait aussi voir si vous avez, pour vos garages, un circuit 'prises' et un circuit 'éclairage'.

Si le premier n'existe pas, cela suppose que les copropriétaires concernés enlèvent l'ampoule et se 'branchent' sur la douille

Ça je n'en ai aucune idée.

Les disjoncteurs ne sont déjà pas assez identifiés sur le tableau...

Quand on veut couper le courant à un endroit, il faut presque les essayer tous.

Quand même je ne pense pas que des gens oseraient faire passer ça par l'éclairage... Quoi que... Certains ne sont pas à ça près...