



Refacturation électricité

Par ChatPpuCcino

Bonjour,

Dans les parking de notre immeuble, nous avons des prises électriques. Un usage faisait que nous utilisions ces dernières pour passer un coup d'aspirateur dans les voitures. Dernièrement, une personne s'est branchée à la prise pour recharger son véhicule électrique.

Afin d'éviter des dérives et discussions à venir, nous souhaitons porter à l'ordre du jour des résolutions pour définir un usage raisonnable. L'idée étant:

- que les prestataires mandatés pour travailler dans les parties communes puissent utiliser les prises sans restrictions.
- qu'un usage occasionnel puisse être fait (passer l'aspirateur, recharger une batterie d'un véhicule en panne).
- facturer tout usage plus couteux.

J'ai proposé le projet de résolution ci-après:

Utilisation des prises de courant dans les parkings. L'utilisation des prises de courant dans les parties communes, notamment celles situées dans le parking est soumise à un usage et n'a pas été formalisée dans le règlement de copropriété. Afin de palier à ce manquement, nous proposons de voter les résolutions suivantes afin d'encadrer plus précisément leur usage:

o Résolution N°1 : les prises de courant situées dans les parties communes pourront être utilisées par les sociétés de nettoyage et d'une façon plus étendue, par tout prestataires mandaté par le syndic pour des interventions dans les parties communes.

o Résolutions N°2 : les prises de courants situées dans les parties communes pourront être utilisées à titre gracieux par les propriétaires et locataires lorsqu'elle se font de manière raisonnable et/ou exceptionnel et pour une utilisation non commerciale :

- Branchement d'un aspirateur pour nettoyer leur véhicule ou leur palier. OUI/NON
- Recharge exceptionnelle d'une batterie 12V ou 24V d'un véhicule stationné et en incapacité de démarrer. OUI/NON
- Usage exceptionnel avec approbation d'un membre du conseil syndical et/ou du Syndic OUI/NON

o Résolution N°3 : Utilisation exceptionnelle d'une prise de courant située dans les parties communes donnant lieu à facturation.

L'utilisation exceptionnelle d'une prise électrique dans les parties communes pourra être autorisée par le syndic ou le conseil syndical sous la responsabilité de ces derniers, sous réserve qu'elle ne contrevienne pas à la sécurité et aux bien-être des résidents. Elle donnera lieu à une refacturation de l'électricité consommée établie comme suit :

- Au réel si une prise permettant le comptage des KWh consommés a été branchée.
- Forfaitairement au prix de 84 480 Wh par jour, pour une prise de 16A (soit environ 17,50? à date)

Toute utilisation non approuvée par le syndic ou un membre du conseil syndical donnera lieu à une facturation forfaitaire de 50 ? par jour. Cette somme sera revalorisée en fonction de l'évolution du prix du KWh (0.2062 ?/kWh à date)

- Achat de deux prises permettant le décompte de courant (prix constaté < 50?)

Le Syndic m'oppose les motifs suivants pour ne pas mettre à l'ordre du jour les résolutions. Je crains qu'il ne soit pas disposé à gérer les refacturation éventuelles.

Résolution 1 : l'électricité appartenant au syndicat des copropriétaires, son usage est fait pour le syndicat des

copropriétaires donc tous branchement ne doit être fait que pour l'intérêt du syndicat.

Je ne comprends pas l'objection

Résolution 2 : A mon sens une telle dérogation ne peut être votée, car nous allons avoir plein de cas particulier impossible à gérer, à mon sens, si une telle utilisation est faite, nous pourrions rester « muet » pour intervenir en cas d'abus

Je ne comprends toujours pas leur remarque, puisque je propose 3 cas où chaque habitant pourrait utiliser la prise (brancher un aspirateur, recharger la batterie d'un véhicule - en panne a priori, pour éviter de le faire dans son habitation- et enfin de façon exceptionnelle avec approbation du syndic ou d'un membre du conseil syndical, parce qu'on ne peut pas prévoir tous les cas de figure et rien n'empêche de faire preuve d'intelligence il me semble)

Résolution 3 : Cela s'apparente soit à un acte de commerce, et dans ce cas, un syndicat de copropriétaire, ne peut pas facturer, soit cela s'apparente à une clause pénale, interdite par la législation, dans tous les cas, cette possibilité ne sera pas applicable. (Je pense qu'il y a une coquille sur le forfait aujourd'hui 84MWh coute environ 84*171?).

C'est l'objection la plus claire et qui me semble la plus fondée. Est-elle pour autant valable ? En ce qui concerne la refacturation à l'aide d'un décompte précis, au prix auquel l'électricité est facturé, je ne comprends pas l'objection, puisque c'est ce qui est fait avec la recharge de mon véhicule hybride, effectué dans mon garage où j'ai fait installer un compteur branché sur les parties communes.

Concernant la facturation forfaitaire, l'idée est de pousser celui qui voudrait effectuer une recharge à effectuer un décompte exact (des prises comptant le courant consommé existent dans le commerce) et d'avoir une facturation forfaitaire sinon et enfin de dissuader tout branchement sauvage.

Pensez-vous que ces résolutions soient illégales ? Y-a-t'il des alternatives applicables ?

En vous remerciant si vous m'avez lu jusqu'ici.

Cordialement
Yann

Par AGeorges

Bonsoir Yann,

Juste une petite remarque préalable :

Votre Syndic ne sait apparemment pas qu'entre les Wh et les MWh, il y a les KWh. C'est une légère lacune.

à suivre.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vos propositions sont intéressantes, mais assez complexes à mettre en oeuvre. Notamment la notion de "raisonnable" ou "exceptionnel" peut amener des contestations sans fin.

De plus leur durée de vie est probablement très courte car dès qu'il y aura plus de 3 ou 4 véhicules électriques, la puissance disponible ne suffira plus.

Il serait donc plus judicieux d'étudier une installation réellement opérationnelle pour recharger les véhicules avec prise spéciale équipée de badge et de sous-compteurs, permettant une recharge bien plus rapide que sur une prise "standard" et une refacturation fiable.

Il y a même des fournisseurs dont c'est le métier qui vous feront une offre globale pour équiper progressivement tous les emplacements selon les demandes et à frais réduits, avec un système de gestion facilité pour le syndic.

Il faut comparer les différentes offres et les proposer à l'AG.

Et aussi vérifier que votre PDL fournira la puissance nécessaire, ou s'il faut en ajouter un dédié.

Ceci vous permettra alors d'interdire toute recharge sur les prises simples qui devront rester réservées à l'usage des prestataires pour le ménage ou les menues réparations, ou exceptionnellement par un copropriétaire pour un aspirateur par exemple.

Par AGeorges

Yann,
Il serait un peu long de répondre à chacune de vos propositions. Pour ma part, je verrai la démarche comme suit :
- Résolution 1.
Les prises électriques présentes dans le parking sont limitées à un usage faible et limité. Elles font parties des charges générales et sont distribuées entre les copropriétaires au tantième. Toute utilisation continue est interdite.
[pour compléter cette résolution, je fais installer un disjoncteur différentiel dès que la consommation requise dépasse 10A. Les prestataires ayant des besoins de courant important devront le signaler et/ou utiliser leur propre groupe électrogène]
- Résolution 2.
Pour respecter le "Droit à la Prise" des propriétaires de véhicules électriques, Deux zones de recharge d'une puissance de xxx seront mise en place dans le parking.

[pour cet aspect, notez qu'une prise individuelle dans un garage fermé ne peut dépasser 15A, ce qui ne permet pas une recharge complète d'une batterie sur une nuit. Les premiers kits commencent vers 700?. Une puissance supérieure doit donc être installée pour réduire le temps de chargement. La facturation serait comme celle que vous connaissez. Si vous ne mettez pas en place ce type de dispositif, tout habitant pourra faire ce qu'il veut à la seule condition de payer les travaux. La foire d'empoigne vous guette).

Nous pouvons discuter de ces principes généraux si vous le souhaitez.

Par Nihilscio

Bonjour,
Aujourd'hui vous avez une voiture électrique. Dans cinq ans vous en aurez dix. Vos projets de résolution ne résoudre rien. Il faut prévoir l'installation de bornes de recharge. Lire les articles 24-5 et 24-5-1 de la loi 65-57 du 10 juillet 1965.

Par ChatPpuCcino

Bonjour,
Je vous remercie de vos (si rapides) retours. Cela m'a notamment permis de voir que j'avais mal exprimé notre souhait.
Concernant les véhicules électriques, jusqu'ici nous avons procédé comme suit:
- Un propriétaire a pris un contrat avec un prestataire qui a installé son propre compteur ENEDIS. Je n'aime personnellement pas trop cette solution car le coût de la recharge est élevé pour le client et le compteur et l'infrastructure n'appartient pas à la copropriété, mais c'est ce qui a été accepté en AG.

- L'autre propriétaire (moi-même) qui a un véhicule hybride se contente d'une simple prise électrique avec un compteur mesurant la consommation, branché sur le réseau des parties communes pour éviter d'avoir à ouvrir un nouveau contrat et parce que cela n'impacte pas le forfait de puissance. Mais j'entends que cela ne peut pas se multiplier sous peine que le réseau ne supporte pas la charge et qu'il faille alors augmenter le forfait pour ajuster la puissance nécessaire.

L'objet aujourd'hui n'est pas de palier à une demande de recharge habituelle pour un véhicule électrique, mais à une demande ponctuelle. Aujourd'hui, il s'agit d'une recharge d'un véhicule électrique qu'un habitant a décidé d'opérer en tirant maladroitement une rallonge et sans en informer qui que ce soit. Mais il pourrait s'agir demain d'une autre demande (batterie de vélo électrique, ou que sais-je).

Mon idée est que pour des demandes ponctuelles, l'installation d'un compteur (je ne parle même pas d'ouvrir un abonnement spécifique) me paraît disproportionnée et coûteuse et cela ne me semble pas inopportun d'utiliser l'installation commune à condition que ce ne soit pas à la charge de la copropriété pour éviter que certains soient tentés d'en effectuer une utilisation continue aux frais de la copropriété. Pour éviter aussi toute discussion sur les coûts pour la copropriété.

Ma question est alors de savoir si la copropriété a le droit de refacturer la consommation comme bon nous semble (au forfait ou avec un outil maison simple), ou bien si un code (de l'énergie, civil, de la consommation, autre...) nous

l'interdit. Nous sommes une petite co-propriété et je pense qu'il sera aisé de s'entendre sur un mode de fonctionnement simple et déclaratif qui sera respecté.

Nous ne pouvons pas installer de zone de recharge commune, l'ensemble des emplacements étant occupés (principalement par des box).

En aparté, je pense que 15A sont largement suffisants pour une utilisation quotidienne citadine. Pour une hybride qui ne dépasse pas 100Kms pour les plus performante, une nuit suffit. On recharge environ 10Kms par heure. Une charge lente étant meilleure pour la santé des batteries, on y gagne largement. Et pour les longs trajets, si besoin d'une plus grosse charge pour un VE qui serait vide, il suffit d'aller sur une borne de charge rapide à disposition dans les environs. Il y en a beaucoup dans notre zone d'habitation. Avant d'amortir le coût d'une borne de charge rapide à domicile, je crains qu'il ne faille beaucoup d'années. Avis purement personnel.

Pourquoi limiter à 10A pour des prestataires externes ? Cela va rendre plus compliquer une intervention d'un intervenant externe (nettoyage, travaux de soudures, que sais-je...) qui effectue des travaux pour la copropriété.

Pour la tarification je n'ai pas voulu discuter des montants car c'était un détail calculatoire facilement corrigeable. J'ai été rapide sur le tarif en vigueur sans prendre la peine de vérifier notre contrat actuel.

Par AGeorges

Bonsoir,
Juste une précision ou deux.

Un petit Karcher demande environ 1500W et un pistolet à souder 100W. Avec 10A, vous pouvez dépasser les 2000W. En cas d'utilisation abusive, le système disjoncte, les fraudeurs sont repérés. C'est l'intérêt. Sinon, les congélateurs et les branchements pirates et mal protégés vont fleurir.

Et comme l'a justement dit Nihilscio, la demande va fortement augmenter pour les véhicules électriques. Vous avez dit que la majorité des emplacements étaient des boxes. Et le reste, c'est quoi ? Il faut juste la place d'une voiture, sans gêner la circulation. Et que va-t-il se passer si vous avez 5 ou 6 prises et qu'elles sont toutes utilisées en même temps parce que vous avez choisi le mode lent de chargement ? Risque d'incendie, fils qui fondent ?

Rappel :
Les lois d'aujourd'hui ne requièrent plus l'accord de l'AG pour installer une recharge 'personnelle'. La seule obligation est l'information, sans même la possibilité de refus. Pour vendre les voitures électriques, l'offre peut inclure l'installation de la prise. L'exemple que vous donnez n'est plus d'actualité. C'est pourquoi j'ai parlé de foire d'empoigne, avec des fils ou des tranchées partout selon la position de votre 'source' ENEDIS.

Mais ce n'est qu'un AVIS.

Par yapasdequoi

Le syndic ne peut pas vous refuser de mettre à l'ordre du jour de l'AG une résolution, même farfelue, même illégale, même impossible à mettre en oeuvre.
Puis l'AG votera.
C'est le loi de la majorité en copropriété.

Par AGeorges

Bonjour ChatP,

... une résolution, même farfelue, même illégale, même impossible à mettre en oeuvre

Non, c'est faux.

Du fait des jurisprudences sur le sujet, la seule vraie formulation est :

le syndic est tenu d'ajouter la résolution (valide) au prochain ordre du jour.
En pratique, tout Syndic prudent mettra toute résolution incomplète (à son sens) dans les questions diverses de fin d'AG, sans y associer de vote (*).

Par exemple, dans le cas de votre proposition, il dira que vous n'avez pas prévu de rémunération supplémentaire du

Syndic pour cette gestion supplémentaire, que le Conseil Syndical ne peut intervenir dans le processus, ce n'est pas son rôle, etc.

(*) Je connais une situation de ce genre. Le copropriétaire qui avait soumis un ensemble de résolutions diverses qui présentaient des lacunes, a ensuite fait un procès au Syndic(at) pour ne pas avoir respecté ses demandes et ... l'a perdu.

Par yapasdequoi

Veillez justifier votre affirmation péremptoire.

Par AGeorges

Mes affirmations ne sont pas plus péremptoires que les vôtres.
Elles sont juste confirmées par du vécu et des sources incontestables.
Et si vous cherchez un peu, vous trouverez des avis convergents, sans compter, par exemple le troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 qui fournissent de bonnes raisons au Syndic pour refuser l'ajout d'une résolution.

Donc NON, un Syndic n'est pas obligé d'accepter n'importe quoi.

Enfin, le sujet traité est un cas concret qui dit à peu près le contraire de votre affirmation. Disons que l'on en est au stade de la négociation, mais cela laisse bien supposer un refus du Syndic.

Par yapasdequoi

N'importe quoi... Vous nous avez habitués à mieux. Décevant...

Par yapasdequoi

La seule raison valide pour que le syndic refuse une résolution demandée par un copropriétaire est donnée à l'article 10.

Article 10

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Par AGeorges

Bonjour,

Pas de polémique, SVP.

Je me limite à reprendre les avis qui ne sont pas conformes à la réalité que je connais bien, avec les appuis qui me paraissent convergents. L'article 10 a été interprété via des jurisprudences, dont une que je connais bien et que je ne citerai pas pour confidentialité.

Considérez que c'est un AVIS et qu'il est divergent ou au minimum moins absolutiste que le vôtre. Merci.

Par isernon

bonjour,

il semblerait que la 3^e chambre civile de la cour de cassation ne soit pas d'accord avec AGeorges, selon son arrêt du 13 septembre 2018 (pourvoi 17-22.124) dont l'attendu indique :

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndic, saisi régulièrement par un copropriétaire d'une demande d'inscription à l'ordre du jour d'une question supplémentaire en application de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, est tenu d'y donner suite sans pouvoir apprécier son utilité ou son opportunité, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

salutations

Par yapasdequoi

Les lecteurs apprécieront... La polémique ne m'intéresse pas.

Merci isernon pour ce texte utile.

Par AGeorges

@Isernon,

Votre exemple prouve que le Syndic ne peut pas TOUJOURS refuser et le mien qu'il n'est pas toujours forcé d'accepter. Le tribunal décide en fonction d'éléments précis. C'est son privilège. Peut-être un jour la loi précisera cela.

Je me limite à réagir à une position qui m'est apparue trop absolutiste. C'est tout.

Regardez ce que dit la Cour de Cassation :

apprécier son utilité ou son opportunité

Voyez-vous le mot illégalité dans ces appréciations ?

Donc, si les 'attendus' de cette décision ont établi que la résolution proposée était "complète", "auto-documentée", "légale" et permettant un vote usuel POUR CONTRE ou etc., sans ambiguïté, alors, le Syndic n'a pas à juger de son utilité ni de son opportunité.

Vous voyez bien que la simple extraction d'un morceau de jugement ne peut qu'être une sorte de trahison de l'esprit de la Cour. Ce qui requière une attention soutenue quand on se réfère aux écrits diffusés.

Rien n'empêche d'ailleurs ensuite la cour d'Appel de répéter le même jugement avec une argumentation juridique différente. La Cour de Cassation n'a pas statué au fond. Elle a annulé un jugement qui s'appuyait sur des bases juridiques incorrectes, c'est très différent.

@Isernon

Merci pour votre apport. Les discussions non polémiques sur ces sujets sont toujours intéressantes.

Par Nihilscio

L'arrêt cité dit très clairement que le syndic ne peut exercer de filtrage sur les demandes d'inscription de questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Ce n'est que dans des cas complètement extravagants qu'il peut se permettre de refuser.

Par morobar

Bonjour à tous,

Discussion d'autant intéressante que le cas va se présenter un peu partout.

ceci dit subordonner un branchement à une autorisation auprès du conseil syndical me paraît peu conforme à la mission de celui-ci et de ses membres, outre:

* les histoires de copinage ou l'inverse

* l'impossibilité pour le conseil syndical d'exercer une pénalité.

A suivre.

Par ChatPpuCcino

Bonjour,

Je vous remercie pour l'ensemble de vos contributions et vous présente mes excuses pour mon absence de retour faute de temps à consacrer au sujet ces derniers jours.

J'y suis revenu ce jour avec force d'intérêt et j'ai lu vos réponses avec grand intérêt.

Concernant les dérives possible de laisser au conseil syndical la responsabilité d'accorder une utilisation gracieuse ou non à la prise, j'entends que cela peut arriver et qu'il y aura toujours matière à discussion. Prendre des responsabilités,

c'est aussi la meilleure voie pour faire preuve d'intelligence. Inversement, ne rien faire, ou limiter des cas d'utilisations à une liste, pour n'être responsable de rien mène souvent à de la frustration et empêche d'avancer.

Je souhaite mettre à l'ordre du jour les points abordés puisque cela semble possible, mais je ne veux pas faire n'importe quoi.

Pour moi, reste en suspens deux questions que le syndic a soulevées et qui sont intéressantes:

- Est-il illégal de refacturer au prix consommé l'électricité qui serait consommée ? Est-ce faire acte de commerce ? A mon sens, cela me paraît simplement équivalent à une imputation de charge à partir du moment où l'on ne répercute que le coût du KWh.

- Concernant la "pénalité". Et je ne serai pas hypocrite, c'est le but. Il s'agit pour moi d'une facturation forfaitaire pour qui ne prendrait pas la peine de vouloir mesurer sa consommation.

- Pour ce qui est de l'utilisation discrétionnaire, c'est tout simplement pour éviter une refacturation peut significative et pour éviter des formalités.

Cordialement
Yann

Par yapasdequoi

Dans les 3 cas, votre réglementation est illégale.

Il n'est pas légal de revendre l'électricité, ni de facturer des pénalités, ni de faire tout ceci de manière discrétionnaire... c'est la porte ouverte à tous les litiges imaginables.

Par janus2

o Résolution N°3 : Utilisation exceptionnelle d'une prise de courant située dans les parties communes donnant lieu à facturation.

L'utilisation exceptionnelle d'une prise électrique dans les parties communes pourra être autorisée par le syndic ou le conseil syndical sous la responsabilité de ces derniers, sous réserve qu'elle ne contrevienne pas à la sécurité et aux bien-être des résidents. Elle donnera lieu à une refacturation de l'électricité consommée établie comme suit :

- Au réel si une prise permettant le comptage des KWh consommés a été branchée.
- Forfaitairement au prix de 84 480 Wh par jour, pour une prise de 16A (soit environ 17,50? à date)

Toute utilisation non approuvée par le syndic ou un membre du conseil syndical donnera lieu à une facturation forfaitaire de 50 ? par jour. Cette somme sera revalorisée en fonction de l'évolution du prix du KWh (0.2062 ?/kWh à date)

Bonjour,

Ceci est impossible car illégal ! Ni le syndicat, ni le syndic, n'ont compétence à revendre de l'électricité. Pour cela, il faut être concessionnaire.

Ne pas confondre avec la participation demandée dans les charges pour l'usage de l'électricité des parties communes, ce sont 2 choses différentes.

Par Nihilscio

Illégal !

Mais non. Il n'y a rien d'illégal.

Et même, à supposer que ce soit illégal, qui viendrait relever l'infraction et la sanctionner ?

Le problème est seulement qu'en pratique cela ne fonctionnera pas.

A supposer que tous les copropriétaires soient très disciplinés, il faudra que quelqu'un dans le conseil syndical se charge de relever les consommations d'électricité et de les communiquer au syndic qui ne sera probablement pas enchanté d'avoir à faire ces calculs d'apothicaires.

La pénalité de 50 ? par jour est non seulement légalement mais aussi pratiquement inapplicable. Le jour où quelqu'un voudra se servir des prises du parking pour recharger sa voiture gratuitement il le fera à moins que les conseillers syndicaux ne s'organisent pour exercer à tour de rôle une surveillance 7 jours sur 7 24 heures sur 24.

Votre projet est typiquement une fausse bonne idée.

Par janus2

Illégal !
Mais non. Il n'y a rien d'illégal.

Voir le code de l'énergie...
Pour revendre de l'électricité, il faut être titulaires d'une autorisation délivrée par l'autorité administrative.

Par AGeorges

Bonjour Yann,

En copropriété, il existe deux ou trois méthodes pour mettre à disposition des bornes de recharge électrique. Elles incluent toutes une facturation directe du consommateur du fait de l'interdiction de revente de l'électricité. Ce que vous proposez n'est donc pas conforme.

Il y a assez de littérature sur le net pour ce sujet pour que vous trouviez la solution la meilleure pour votre cas.

Une solution qui passe par l'accord du Syndic ne sera pas acceptée par ce dernier, ou contre rémunération, et encore. Une solution qui passe par un accord du CS outrepasserait largement les "pouvoirs" fort limités de ce dernier, et serait probablement retoquée par le Conseil Constitutionnel pour le pouvoir que cela donne à quelques personnes, ne qui n'est pas conforme à la distribution des pouvoirs en copropriété (basée sur les tantièmes et non un mandat électoral).

N'oubliez pas que si des solutions individuelles existent, elles sont à la fois plus lentes et plus onéreuses qu'une solution globale. Cette dernière est donc avantageuse autant pour le copropriétaire lambda que la copropriété.

En solution individuelle, il y a requête d'installation d'un compteur dédié auprès d'ENEDIS qui est un installateur officiel, puis souscription d'un contrat auprès d'un fournisseur officiel. Donc, pas de revente illégale.

En copropriété, vous (le syndicat) pouvez soit être propriétaire de votre installation mais la faire utiliser par un fournisseur ou passer par Enedis qui en sera alors l'unique propriétaire.

Même la prise unique permet la facturation individuelle par le fournisseur pour tout abonné au service.

Vos idées de tout légiférer me paraissent (c'est un avis) donc globalement un peu trop pointilleuse :

- R1 pas vraiment utile, un disjoncteur pour éviter les abus suffirait. La seule présence de prises dans les parties communes en permet une utilisation raisonnable.

- R2 fort proche de la R1. La recharge des batteries usuelles pourra continuer par le démontage des susdites, comme il est d'usage, et le dépannage fait avec la voiture du voisin sympa et une paire de pinces. Expliquer cela dans un règlement de copropriété me paraît une charge inutile.

-R3 illégale, une simple note dans le carnet d'entretien suffira à expliquer ce qui a été fait aux normes, et suivra la décision d'AG pour faire les travaux utiles. Pas besoin de faire une résolution pour expliquer une facturation qui sera sur consommation, à un fournisseur.

Désolé, il ne reste plus grand chose de vos propositions. Mais ce n'est que mon avis, vous ferez comme vous l'entendez !

Par Nihilscio

La commercialisation de l'électricité requiert une autorisation délivrée par le ministre de l'énergie comme précisé à l'article R331-1 du code de l'énergie. Il est donc interdit de fournir de l'électricité sans cette autorisation.

Dans le même esprit, il est interdit de faire du covoiturage sans licence de taxi.

De même il est interdit d'emmener en randonnée les copains de ses enfants sans être titulaire du BAFA et il est interdit de faire du baby-sitting si l'on n'a pas reçu l'agrément d'assistant maternel.

Le problème posé est en fait beaucoup moins juridique que pratique.

Si les copropriétaires ou leurs locataires sont très disciplinés, le système proposé à la prochaine assemblée générale peut fonctionner. Celui qui, de temps en temps, recharge sa voiture dans le parking de l'immeuble pourra rembourser au syndicat des copropriétaires le prix de l'électricité qu'il aura consommée et mesurée au moyen d'une prise-compteur qu'on peut trouver en vente à partir de 11 €. Mais, si cela devient habituel, ce sera ingérable. En outre, cela ne fonctionnera pas sans une parfaite discipline qu'il est un peu illusoire d'espérer.

Ce qui est juridiquement contestable est la pénalité forfaitaire de 50 €. Une assemblée générale de copropriétaires n'est pas l'assemblée délibérante d'une collectivité locale. Un conseil municipal peut, par exemple, interdire d'entrer dans le jardin public avec des animaux sous peine d'une amende. Si les habitants de la localité sont disciplinés, ils respecteront l'arrêté municipal. S'ils ne le sont pas, le maire n'aura en pratique que très peu de moyens de le faire respecter.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut comme un conseil municipal instituer des interdictions assorties d'amendes. Elle peut introduire dans le règlement de copropriété des clauses pénales mais à la condition que ce soit voté à l'unanimité et que ce soit publié au fichier immobilier. En pratique de telles clauses sont non seulement difficiles à introduire dans le règlement de copropriété mais en outre très difficiles à mettre en application même avec un gardien assermenté.

Par Nihilscio

Une solution qui passe par un accord du CS outrepassé largement les "pouvoirs" fort limités de ce dernier, et serait probablement retoquée par le Conseil Constitutionnel ...

Un conflit interne à une copropriété de la compétence du conseil constitutionnel ? J'en apprends tous les jours.

Par AGeorges

@Nihilscio

Si vous aviez suivi les débats juridiques autour du Code de la Copropriété plus ou moins annoncé par la loi ELAN, vous auriez compris ce que je voulais dire.

L'ordonnance Copropriété n'a finalement repris qu'un volet. Pour l'autre, il s'agissait plus ou moins de transformer le Conseil Syndical en une sorte d'organisme de gestion. Il a été considéré que cela retirait des pouvoirs aux copropriétaires et était, de ce fait, inconstitutionnel.

Enfin, je dis ça à ma façon, n'est-ce pas ! Ce qui ne change rien au principe.

Le législateur ne donne quasiment aucun pouvoir au CS, sauf mandat limité et pour une action précise donné par l'AG.