



Calcul de charges électricité

Par Mnd

Bonjour,

J'aimerais avoir votre avis sur la situation suivante car la méthode de calcul de notre syndic concernant la répartition des charges d'électricité dans les garages me semble abusive et pour eux il n'y a pas de discussion possible.

Nous avons une voiture électrique et avons fait installer une prise dans notre garage ainsi qu'un sous compteur sur le compteur d'électricité des parties communes pour les garages afin de pouvoir déclarer notre consommation électrique.

Nous avons procédé à la relève de notre compteur sur les 2 dernières années et voici comment le syndic calcule le montant de notre consommation : ils prennent le montant total TTC des factures (incluant le montant de l'abonnement + les cotisations + la consommation), le divisent par le nombre de kWh consommés puis multiplient ce montant par le nombre de kWh indiqués sur notre compteur.

Avec ce calcul, nous nous retrouvons à devoir payer la quasi-totalité de l'abonnement de la copropriété étant donné que nous sommes les seuls à avoir une voiture électrique aujourd'hui et que nous sommes donc les plus gros consommateurs.

Selon nous, le montant de l'abonnement devrait être réparti aux tantièmes et la consommation appliquée à chaque sous compteur.

Voici un exemple pour de facture d'électricité des garages de notre copropriété :

-Abonnement mensuel 36 kVA : 37,61 ? HT

-Consommation totale : 375 kWh

-Coût de la consommation : 63,98 ? HT

-Coût total HT : 101,59 ?

Si l'on divise directement 101,59 ? par 375 kWh, on obtient un prix artificiellement élevé de 27,09 c€/kWh HT, alors que le prix réel de l'énergie indiqué sur la facture est de 17,06 c€/kWh HT. Cette différence est due à l'intégration du coût de l'abonnement dans le calcul, ce qui pénalise les plus gros consommateurs.

En 2023 d'après leurs calculs, nous sommes à 35,50c€/kWh et 38,00c€/kWh en 2024. Le surcoût sur 2 ans et même dans le futur se compte en milliers d'euros.

La situation est d'autant plus injuste que la puissance souscrite de 36 kVA est largement surdimensionnée par rapport à notre consommation réelle (3 kVA max) et il n'y a eu aucun changement d'abonnement du à l'installation de notre prise. Nous nous retrouvons donc à payer quasiment seuls un abonnement avec une forte puissance alors que nous n'en avons pas besoin d'autant.

Cette situation va d'autant plus s'aggraver avec le changement de taux de TVA sur les abonnements d'électricité.

Voici la seule chose que précise le règlement de copropriété :

Véhicules électriques : Il est ici précisé qu'un ensemble de pré-équipement de recharge de véhicule électrique ou hybride rechargeable est installé dans le parc de stationnement souterrain de la résidence. Cet ensemble est composé d'armoires prévues pour 8 bornes, des chemins de câbles et des fourreaux à l'exception de tout câblage et permettra aux propriétaires d'emplacement de stationnement souterrain, de faire installer une borne de recharge sur leurs espaces privatifs s'ils le souhaitent. Les coûts de consommation, d'abonnement, de l'installation et de l'entretien de la borne et du câblage jusqu'aux armoires sera à la charge du demandeur.

Sachant qu'il ne nous a pas été possible de souscrire à un abonnement seuls. C'est pourquoi le syndic nous avait indiqué d'installer un sous compteur pour pouvoir ainsi suivre notre consommation.

Mes questions sont :

Question 1 : Suis-je dans mon droit de faire revoir cette méthode de calcul ? Si oui comment imposer au syndic de revoir son calcul ?

Question 2 : Puis-je bien invoquer les articles suivants :

- L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots ».

- Le décret n°67-223 du 17 mars 1967 confirme que la répartition doit se faire selon les tantièmes des lots. (La méthode de calcul actuelle abouti a faire supporter plus que les tantièmes généraux et pas simplement la consommation)

- L'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que si un copropriétaire supporte plus de 25 % de charges que ce qu'il devrait selon ses tantièmes, il peut demander une révision judiciaire. Est ce que cet article s'applique également dans notre cas étant donné que nous sommes largement au dessus des 25% de plus ?

Je vous remercie par avance pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,
Regardez la méthode de calcul pour l'eau... Vous verrez que c'est la même et que donc ce calcul se défend.
Vous pouvez toutefois demander (vote en AG) que soient installées de "vraies" bornes de recharge, avec badge individuel pour le calcul des consommations.
Adressez vous à ENEDIS ou bien à un fournisseur alternatif.

Par Mnd

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Dans notre résidence la répartition des charges pour l'eau se fait au tantième et non à la consommation. Pourquoi le calcul serait différent dans ce cas ?

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas de compteurs individuels pour l'eau ? Il serait temps de vous en préoccuper !

Et la réponse reste la même, le coût "tout compris" de votre m3 ou du KWH (y compris l'abonnement, etc) est calculé sur la base de la facture totale divisée par la consommation relevée.

Si vous pensez qu'un abonnement à 36KVA est surdimensionné, demandez de le diminuer (vote en AG). Mais ce serait étonnant : vous avez sans doute un ascenseur, une porte électrique du parking, plus les recharges électriques...

Par Mnd

Il y a des compteurs individuels pour l'eau mais ceux ci ne sont pas pris en charge dans le calcul des charges. Tout est reparti aux tantièmes peu importe la consommation de chaque logement. C'est pourquoi je m'interroge sur l'application de calculs différents.

Par yapasdequoi

Il y a une grosse anomalie de gestion si les compteurs individuels d'eau ne sont pas pris en compte. Que fait le conseil syndical ?

Et pour votre recharge électrique renseignez vous (bis) sur une "vraie" borne de recharge, avec un PDL dédié à cet effet.
Vous jugerez si ça vous revient moins cher ou pas.

Par Mnd

Je viens de relire le règlement de copropriété concernant l'eau :

CHARGES D'EAU FROIDE ET DE COMPTEURS

1°/ - DEFINITION

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque lot et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

Si les logements sont raccordés directement au réseau public les dépenses de consommation d'eau seront des charges privatives.

2°/ -REPARTITION

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier ou, si cette redevance n'est pas individualisée, répartie à égalité en parts égales entre tous les lots, soit 1/37ème par lot logement.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général des immeubles sera répartie avec les charges générales, à moins que la compagnie des eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

De ce que je comprends il devrait y avoir une relève de compteur avec répartition par consommation puis une répartition à 1/37 du reste comme l'abonnement, l'entretien etc. Et du coup je m'attends à ce qu'il en soit de même pour l'électricité des garages.

Par yapasdequoi

C'est bizarre. Il y a 37 lots tous identiques ?

Par Mnd

Il y a 37 lots mais tous ne sont pas identiques, nous n'avons pas tous le même nombre de tantièmes. Je pense que c'était pour simplifier le reste à charge après relève des compteurs.

Par yapasdequoi

C'est totalement inéquitable et injustifié.

Quelle est la date de votre règlement de copropriété ?

Par Mnd

Il date de 2018 et la résidence a été livrée en 2020

Par yapasdequoi

Il est possible de faire réviser les règles de répartition par le tribunal.

Consultez un avocat rapidement (avant l'échéance de 5 ans).

Plus tard ce sera impossible, car cela exigerait un vote à l'unanimité... que vous n'obtiendrez jamais.

Par Mnd

Comment est ce que vous comprenez ce qu'il y a dans le règlement ? À mon sens c'est plus équitable de faire une répartition à la consommation puis diviser à part égale le reste qui est infime plutôt que le mode de facturation que fait le syndic pour ne pas s'embêter que est de diviser simplement le total par le nombre de lot ce qui selon moi n'est absolument pas ce qui est prévu par le règlement

Par CLipper

Bonjour,

Quand il y a des sous compteurs, " normalement" c'est fait pour que chaque propriétaire paie la fourniture en fonction de sa consommation personnelle.

Les frais d'abonnement, entretien etC est divisé par le nombre de ss compteurs.

Mdn, dans votre cas, le syndic n'applique pas le même mode de calcul pour l'électricité garage que pour l'eau si j'ai bien compris ?

Par Mnd

Bonjour, merci pour votre réponse.

En effet ce n'est pas le même mode de calcul pour l'eau et pour l'électricité des garages et après avoir relu le règlement de copropriété il semblerait que la méthode actuellement appliquée de répartition de l'eau ne respecte pas ce règlement. Concernant la méthode des garages celle ci n'est pas précisée dans le règlement car rien ne prévoit de charges privatives liées aux garages mais pour moi le même calcul devrait s'appliquer que pour l'eau ou à défaut repartir aux tantièmes.

Par CLipper

Vous voulez dire que pour l'eau le syndic n'applique pas le mode de calcul prévu dans le règlement et que pour elect garage il applique le même que pour l'eau qui n'est pas non plus écrit dans le règlement a répartition charges elect garage"

Si c'est comme ça , demander au syndic sur quoi il s'appuie pour repartir les charges garage mais aussi eau...

Par yapasdequoi

Si je comprends bien : Vous voudriez que l'ensemble des copropriétaires prenne en charge aux tantièmes votre consommation d'électricité privative qui recharge votre véhicule ?

Ben voyons !

Par Mnd

Non absolument pas c'est pour cela que j'ai fait installer un sous compteur. Ce que je dis c'est que ce n'est pas à moi de supporter le fait que le syndic ne veuille pas s'embêter à faire des calculs et je cherche justement comment faire valoir le fait de prendre en compte notre sous compteur.

Par yapasdequoi

Lorsque vous avez installé le sous-compteur avez-vous obtenu l'autorisation de l'AG selon l'article 25b?

Dans cette résolution aviez vous fait voter le mode de refacturation de l'électricité privative consommée ?

Sinon, il est grand temps de le faire. Et le syndic devra exécuter la décision de l'AG.

Par isernon

bonjour,

pour quelles raisons, ne pouvez-vous pas utiliser l'installation existante prévue pour la recharge des véhicules électriques, qui a refusé votre raccordement ?

comme il existe ce prééquipement pour les véhicules électriques, le syndicat des copropriétaires n'était pas obligé d'accepter que vous rechargez votre véhicule sur l'installation électrique des communs.

votre R.C.indique bien " Les coûts de consommation, d'abonnement, de l'installation et de l'entretien de la borne et du câblage jusqu'aux armoires sera à la charge du demandeur."

comme utilisateur du réseau d'électricité des communs de votre copropriété, il est normal que vous payez votre consommation d'électricité enregistrée par votre compteur divisionnaire mais également les frais fixes de ce point de livraison.

si cela ne vous convient pas, vous pouvez demander à votre distributeur d'électricité, un branchement particulier pour recharger votre véhicule électrique mais vous paierez les frais fixes d'abonnement et autres.

salutations

Par yapasdequoi

Autre solution (comme déjà dit) : faire poser une "vraie" borne de recharge avec son propre PDL par un prestataire spécialisé (ENEDIS ou autre). Ainsi le syndic n'aura plus rien à faire, et votre consommation vous sera facturée directement par le fournisseur.

Par Mnd

Dans la demande il était seulement question de faire installer une prise dans le garage et nous avons fait installer un sous compteur car c'est ce qui avait déjà été fait par l'un des copropriétaires. Celui ci en avait fait la demande avant même la livraison de la résidence, nous n'avons fait qu'appliquer le même procédé que lui. En effet rien n'a été voté à ce moment là et nous allons demander à ce que ce point soit voté à la prochaine AG mais il y a toujours un vide sur quoi faire pour les années passées. Cet autre copropriétaire ne fait pas de relève de compteur et a seulement une lumière dans son garage ce qui ne représente pas une grosse consommation, même s'il devrait le faire comme nous.

Les bornes décrites dans le règlement sont des emplacements de sous compteurs prévus sur le tableau électrique des garages communs. Une fois que 8 sous compteurs auront été installés il faudra revoir l'installation électrique si un autre copropriétaire souhaite ajouter un sous compteur.

Par yapasdequoi

La consommation d'un éclairage et d'une recharge n'ont strictement rien à voir.
Vous avez "bricolé" en vous branchant sur l'électricité commune, sans vous intégrer à l'infrastructure de recharge déjà prévue.
Il n'est pas étonnant qu'au delà de 8 bornes, il soit indispensable de créer un PDL dédié. Mais ceci ne changera rien à la consommation ni à la refacturation individuelle.

Que fait le conseil syndical ?

Par Mnd

Nous n'avons rien bricolé du tout, il était bien indiqué lors du vote que cette prise servirait à la recharge de notre véhicule étant donné qu'il s'agit d'une prise renforcée.

Par yapasdequoi

"rien n'a été voté" ou "lors du vote" ?
Pas très clair.

Donc si vous pensez avoir raison dans vos revendications, consultez un avocat. Je n'ai rien de plus à ajouter ?

Par Mnd

La répartition n'a pas été votée car non abordée mais l'installation d'une prise électrique renforcée pour un véhicule électrique a bien été voté et apparaît dans le PV de l'AG.

Le but de ce forum est d'avoir un/des avis ou conseils avant de consulter un avocat il me semble ? Si vous n'avez rien à ajouter vous n'êtes pas obligé de continuer à me répondre. Je vous remercie pour votre avis et vous souhaite une bonne journée.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dit que les charges doivent être réparties selon leur utilité pour chaque lot. En pratique comment faire ? A proportion des tantièmes de charges générales, à égalité quels que soient les tantièmes,

encore autrement selon une grille spécifique comme pour les ascenseurs ? Il n'y a pas de vérité établie. Le choix est idéologique. Les mutualistes défendent la répartition aux tantièmes. Les individualistes défendent la répartition à égalité. Les premiers avaient la faveur jusqu'aux années 1980, les doctrinaires de l'individualité ont ensuite pris le dessus. Je ne sais pas où en est aujourd'hui. En fait chacun a tendance à opiner selon ses propres intérêts.

Dans l'immeuble concerné il faudrait en toute logique appliquer le même système à l'électricité qu'à l'eau : partage des frais fixes à égalité entre tous les lots comme écrit dans le règlement de copropriété.

Il me paraît douteux qu'un tribunal juge contraire à l'ordre public la répartition à égalité inscrite dans le règlement de copropriété. Tant qu'elles ne sont pas contraires à l'ordre public, les clauses du règlement de copropriété, qui est le contrat liant les copropriétaires entre eux, font la loi.

Par yapasdequoi

Les frais fixes répartis à égalité pourquoi pas, mais pas la différence entre le total des consos refacturées et la conso globale.

Et il semble inéquitable de procéder différemment pour l'électricité que pour l'eau.

Par Mnd

@Nihilscio merci pour votre retour, je vais rédiger un recommandé au syndic et espérer trouver un accord.

@yapasdequoi nous sommes donc bien d'accord. Merci pour votre retour :)

Par isernon

selon moi, l'ensemble de prééquipement est prévu pour être alimenté par un branchement individuel installé à la demande des personnes ayant des véhicules électrique et non par le branchement des communs puisque votre R.C. indique : " Cet ensemble est composé d'armoires prévues pour 8 bornes, des chemins de câbles et des fourreaux à l'exception de tout

câblage et permettra aux propriétaires d'emplacement de stationnement souterrain, de faire installer une borne de recharge sur leurs espaces privatifs s'ils le souhaitent.

Les coûts de consommation, d'abonnement, de l'installation et de l'entretien de la borne et du câblage jusqu'aux armoires sera à la charge du demandeur."

le prééquipement a été mis en place pour individualiser les consommations de chaque recharge de véhicule électrique et interdire de le faire par l'intermédiaire du branchement des communs et cela règle la question de la facturation des recharges des véhicules électriques.

je comprends que les propriétaires de véhicules électriques préfèrent recharger leurs véhicules sur les communs que de financer le raccordement au réseau électrique et l'utilisation du prééquipement existant.

Par yapasdequoi

"ils préfèrent" parce que c'est moins cher ?

Si c'est réparti aux tantièmes c'est tout benef... mais les autres copropriétaires pourraient réagir.

Par CLipper

Bonjour,
Mon avis:

L'abonnement puissance 36 kVA a été souscrit à l'occasion de l'installation du pré équipement maintenant obligatoire dans les copro.

Ça ne doit pas être le même point de livraison que celui pour les parties communes de la copropriété.

Mnd, apparemment sur ce pré équipement, seules 2 borne de recharge d'installer (installation à la charge du copropriétaire avec conseil d'installer aussi un ss vompteur- vous avez quoi comme ss compteur ? -)

Toujours mon avis qui vaut ce qu'il vaut:

2 bornes de recharges donc l'abonnement du point de livraison est partagé en deux. La conso de chaque borne est facturée à la consommation des ss compteurs et on obtient la facture du point de livraison du fournisseur d'électricité.

Après, je vous direz que je n'ai rien compris de la façon dont le syndic vous refacture les frais de cet équipement "

collectif" de recharge de voitures électriques !

Par CLipper

En quoi consiste le pré-équipement d'un emplacement de stationnement ?

[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F38491]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F38491[/url]

Acheminement de l'énergie électrique

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place :

Des conduits pour le passage des câbles électriques. Ils doivent être dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

Des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement doit rendre possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge. L'énergie électrique doit être délivrée :

Soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques

Soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment.

Ces équipements ou ouvrages doivent être dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement. Le dimensionnement de l'alimentation électrique de l'ensemble du bâtim

Par Miba

Bonjour,

Remarque en marge de la question de Mnd :

la puissance souscrite de 36 KVA pour les services communs pour 37 logements me paraît élevée. D'autant que la consommation citée est faible.

Par précaution, les syndicats souscrivent le maximum au début pour ne pas risquer de déclenchement intempestifs du disjoncteur.

Avec Linky, il est désormais possible de consulter le site internet du fournisseur d'électricité qui donne la puissance atteinte tout au long de l'année.

D'expérience, en tant que conseiller syndical, j'ai fait l'expérience, et cela a permis de réduire de moitié la puissance souscrite des services généraux, sans déclenchement intempestif.

En particulier, n'écoutez pas les ascensoristes qui argumentent sur l'appel de puissance au démarrage, le compteur linky absorbe sans broncher la surintensité brève de démarrage du moteur.

Par yapasdequoi

Une raison de plus pour laquelle l'implication du CS serait utile ...

Par CLipper

Bonjour, Mnd, j'ai un doute:

Vous avez branché une borne de recharge (privée) sur le pré équipement commun de 8 bornes possibles?

OU

Vous avez fait installer une prise sécurisée spécial recharge bouture depuis un PLD/compteur commun de la résidence ?

Par isernon

dans son premier message, Mnd indique:

Nous avons une voiture électrique et avons fait installer une prise dans notre garage ainsi qu'un sous compteur sur le compteur d'électricité des parties communes pour les garages afin de pouvoir déclarer notre consommation électrique.

cela me semble clair, Mnd recharge son véhicule sur l'installation des communs et non sur le prééquipement prévu, sans doute pour ne pas avoir à financer (partiellement ou totalement) le raccordement de ce prééquipement sur le réseau du distributeur d'électricité.

Par CLipper

Bonsoir,

Il se peut fortement que le pré équipement soit d'origine, à la construction de la résidence et les charges d'installation des charges communes générales et il comprend le raccordement au réseau électrique du secteur.

Vous voulez dire que parce que personne ne se sert des 8 bornes, la copro n'a pas souscrit d'abonnement à l'électricité ?

(moi je pense que si un nouveau proprio avec voiture électrique achète un appart c'est avec ce service là: il arrive il branche sa borne de recharge avec compteur intégré et il recharge sa voiture

Après, que Mnd n'ait pas procédé de la sorte est un grand mystère pour moi mais j'évite les hypothèses qui peuvent paraître désobligeantes et qui en plus ne servent à rien...