



Est-ce légal d'écrire à tous les copropriétaires ?

Par Utena

Bonjour,

Je suis membre du conseil du syndic et nous sommes 6.

Nous sommes divisés à propos d'un projet complexe à présenter à la prochaine AG.

Le syndic lui même n'y comprenait pas grand chose avant que je lui donne des explications claires sur 2 pages.

Le projet revêt des questions techniques, économiques et sécuritaires.

J'ai demandé au syndic de fournir mes explications aux copropriétaires en les incluant dans la convocation.

Les copropriétaires auront 21 jours pour en prendre connaissance.

Il y a aussi le risque que mon temps de parole sera écourté car un des membres nous a déjà fait la démonstration d'une crise de rage en pleine session d'AG avec larmes, cris et gesticulations. L'assemblée et le syndic étaient médusés.

Également je n'ai pas une grande confiance envers le syndic qui cède à celui qui crie le plus fort.

Ma question : ai-je le droit de faire parvenir à mes frais à tous les copropriétaires ces explications sur 2 pages plus les pièces jointes ? Sans passer par le syndic ?

Je voudrais le faire 2 mois avant l'envoi des convocations afin qu'ils puissent poser toutes les questions au syndic ou à moi-même.

Car j'ai remarqué que même pour des questions simples les membres du CS se font bernier par la copropriétaire nerveuse bailleuse membre du CS

Exemple : elle a demandé au syndic que les frais d'entretien de la chaufferie soit mutualisés. Tous les conseillers ont approuvé. Il a fallu que je leur envoie un tableau comparatif des consommations de 2022 "répartition mutualisée" vs "répartition au m3 consommés" pour qu'ils se rendent compte qu'ils ont un intérêt à garder la répartition au m3.

Elle économise 33 ? sur l'année quand d'autres membres devront déboursier de 5? à 29 ? supplémentaires.

J'ai les adresses mails de tous les conseillés alors cela m'a été facile.

Du coup elle a annulé sa demande

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour

Rien n'interdit d'écrire un courrier à tous les copropriétaires.

Mais ce sera mieux perçu si c'est signé du président du CS plutôt que d'un membre seul.

Les dissensions au sein du CS ne profitent qu'aux fauteurs de troubles et aux syndics abusifs...

Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous êtes l'auteur d'un projet, vous êtes la mieux à même de le présenter. Rien ne vous interdit de le communiquer vous-même à tous les copropriétaires comme il vous plaît.

Par Utena

Merci pour vos réponses.

Nous n'avons pas élu de président.

En 2022 le président, un Monsieur, a vendu son appartement et a recommandé à tous ma candidature pour le remplacer.

La nergie a avancé qu'une entente collégiale n'a pas besoin de présidente.
Donc c'est resté comme ça et le syndic est au courant.

Le projet est d'un copropriétaire électricien retraité et de moi. Mais nous avons changé d'avis car nous avons découvert trop d'inconvénients. Mais la nergie emballée par ce projet souhaite le mener à son terme.
Elle a proposé au syndic d'organiser rapidement une AG par correspondance avec vote coupon réponse "pour contre".
Le syndic a refusé car je me suis opposée à payer des frais pour un dossier qui ne présente aucune urgence. Ce sera présenté en AG après la clôture des comptes 2023. Mais je souhaite mettre tous les copropriétaires au courant bien avant.

Par janus2

Bonjour,
Lorsqu'il y a un conseil syndical dans une copropriété, l'élection du président est obligatoire (article 21 de la loi 65-557).

Par yapasdequoi

L'absence de président ne peut que vous porter préjudice, comme on vous l'a déjà dit. Le président a un certain nombre de pouvoirs qu'un membre quelconque n'a pas et que le CS n'a pas non plus, même "collégial".

Que le syndic soit au courant lui permet d'avoir les coudées franches et de vous ignorer la plupart du temps. Ne vous faites pas d'illusion : il se frotte les mains dans votre dos

Une AG par correspondance n'aura aucune légitimité, au mieux ce sera un sondage sans beaucoup de valeur. Mais ça aussi on vous l'a déjà dit, il me semble.

Par AGeorges

Et un Syndic n'a plus le droit d'organiser une AG uniquement par correspondance. C'était lié au confinement et c'est terminé aujourd'hui.

Un formulaire de VpC doit être joint à la convocation et ceux qui le souhaitent PEUVENT voter via ce formulaire. Mais c'est tout.

Par Utena

Merci à tous pour vos réponses

Par AGeorges

Bonjour Utena,

Pour récapituler :

- Vous êtes Conseillère Syndical, et indépendante du Syndic comme tous les autres. Vous n'avez aucun "pouvoir" légal pour imposer vos choix au Syndic.
- Mais vous pouvez imposer une proposition de résolution pour l'AG. La rédiger du mieux possible, y ajouter la documentation technique, une note complémentaire, ce que vous voulez. Et obliger le Syndic à l'ajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG (LRAR environ 2 mois avant l'AG),
- Si vous pensez que les copropriétaires n'auront pas assez de 21 jours pour étudier le problème, vous pouvez leur adresser vos éléments avant. Vous pouvez aussi, par exemple, créer un site internet et leur donner l'adresse. Ceci établirait une communication plus systématique.

- Vous allez demander qu'une réunion du CS soit mise en place, et, lors de cette réunion, vous allez faire nommer un Président du CS. Vous si vous avez la majorité. Ceci se fait normalement après l'AG, mais les seuls décideurs pour cette élection sont les membres du CS. C'est donc tout à fait légal, et la majorité simple suffit. Si la nergie ne vient pas, cela n'est pas gênant, car vous êtes assez (5 ou 6).

- Pour répéter, un Syndic n'a plus le droit d'organiser une AG uniquement par correspondance.

Et si un des points ci-dessus vous chagrine, revenez dessus, nous ajouterons les éléments juridiques idoines.

Par Utena

Merci pour ce récapitulatif qui m'est très utile.

Je choisis de récolter toutes les adresses mail pour envoyer à tous les copropriétaires une explication détaillée du projet qui contient 6 devis accompagnés 5 ou 6 pages.

Un site internet serait top mais je n'ai pas les capacités alors je fais selon mes possibilités.

Je pensais faire un groupe WhatsApp de tous les copropriétaires mais il me semble que c'est limité à un nombre.

Encore merci a vous tous

Par Utena

Bonjour à tous,

Des nouvelles à propos du projet complexe évoqué dans mon 1er post.

J'ai expliqué en détail au syndic via un courrier recommandé les incohérences et les risques que pourraient entraîner ce projet une fois réalisé, donc après les travaux.

J'ai également averti que chaque copropriétaire sera informé avec force détails longtemps avant l'AG et que le syndic risque d'être inondé de mails de protestation. En effet j'ai sondé 4 copropriétaires en leur fournissant des explications par écrit. Ils n'étaient pas contents. Je ne sais pas si ces 4 copropriétaires ont contacté le syndic mais le projet a été officiellement abandonné au grand damn de Mme Tesla (nom d'emprunt pour rester anonyme).

Par yapasdequoi

Tant mieux.

Mais choisissez un président....

Par AGeorges

Bravo.

Comme quoi ça sert de se battre.

Par Utena

Merci pour vos commentaires

Si un président est voté ce sera Mme Tesla qui sera élu car elle a réussi à manipuler les 3 autres conseillers.

Nous étions 6, un conseillers dégoûté par les agissements de Mme Tesla a démissionné en juillet 2023.

Je suis victime de rétention d'information.

Le syndic propose une date pour sa visite trimestrielle de la résidence. Je réponds que cette date me convient. Mme Tesla répond qu'elle est en déplacement 4 jours.

Le syndic propose alors 2 choix de date. Je choisis une date, Mme Tesla choisit l'autre. Le syndic retient celle choisie par Mme Tesla prétextant que la majorité du conseil sera présente ce jour-là. Je m'incline.

La visite s'est passée sans moi. J'ai laissé un délai au syndic pour envoyer au conseil son rapport. On l'a reçu 40 jours plus tard.

Sur ce rapport j'apprends que le projet est abandonné officiellement mais ... suprême vengeance de Mme Tesla ...le conseil exige des copropriétaires qui se sont désolidarisés du groupage des sous-compteurs installés sur un mur du sous-sol (partie commune) pour alimenter en électricité leur partie privative, qu'ils suppriment leur installation.

On ne m'a jamais informée de cette proposition du CS dont je fais partie.

Les 7 copropriétaires qui ont fait installer l'électricité dans leur box ont payé 680 ? chacun. C'est moi qui avait demandé des devis avec des tarifs compétitifs pour les 7.

Le coût de la suppression du sous-compteur et du disjoncteur qui m'appartient s'élève à 150 ?

Une mesure de coercition illégale décidée de façon arbitraire par 4 conseillers syndicaux dont 2 n'ont pas de sous-compteur dans le sous-sol et qui oblige à consommer de l'électricité pour avoir droit à une installation fixée sur le mur d'une partie commune dont je paie une quote-part des charges générales

En 2021 la répartition était calculée au prorata des kWh consommés incluant les frais d'abonnement de sorte que le copropriétaire qui ne consomme pas n'a rien à régler.

En 2022 une Tesla est arrivée bousculant le mode de répartition antérieur. Le syndic a réparti les frais d'abonnement par 7 comme demandé par Mme Tesla et malgré le courrier recommandé de 5 autres copropriétaires usagers qui demandent à ce que le mode de répartition reste inchangé.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le litige sur l'alimentation en électricité des box a été exposé dans une autre discussion.

Le syndic a réparti les frais d'abonnement par 7 malgré le courrier recommandé de 5 copropriétaires qui demandent à ce que le mode de répartition reste inchangé.

Cette répartition des frais d'abonnement est conforme au premier alinéa de l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Mme Tesla est peut-être une personne détestable mais, sur ce point, elle a juridiquement raison.

Par Utena

Je pensais que l'alinéa de l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ne concerne que les parties communes. Les frais d'abonnement des compteurs communs sont calculés selon la quote-part de chacun.

Le compteur qui alimente les 7 sous-compteurs en sous-sol est aussi un compteur commun mais est seul à alimenter des parties privatives.

N'est-ce aux copropriétaires de décider du mode de répartition étant donné que ENEDIS m'a répondu dans un mail que la recharge des véhicules électriques sur un compteur résidentiel est déconseillée car ils ne sont pas dimensionnés pour cela ?

Par yapasdequoi

Le compteur qui alimente les 7 sous-compteurs

Il est donc commun = partagé par plusieurs copropriétaires.

Ce qui impose que l'abonnement soit partagé entre eux et divisé en 7 semble légitime dans ce cas.

D'ailleurs c'est bien le syndicAT qui est abonné puisque la facture est adressée au syndic.

La recommandation de ENEDIS est sans doute utile... mais qui va en tenir compte ? Si les recharges de véhicules durent 3 jours ou que les disjoncteurs sautent ... tant pis pour les ignorants.

Les rivalités internes au CS et l'absence de président mettent le syndic en position de force... Il doit bien se frotter les mains.

Par Utena

Yapasdequoi, je comprends votre raisonnement il est juste.

Parmi les 7 copropriétaires usagers de l'électricité dans leur box il y a 3 conseillers syndicaux.

5 usagers sur 7 souhaitent que les frais d'abonnement soient répartis au prorata des consommations de sorte que l'utilisateur qui ne consomme pas n'a rien à régler.

Peut-on le proposer au vote dans une résolution en AG ?

Par yapasdequoi

Comme déjà dit par ailleurs :

L'AG peut voter une résolution illégale, et si personne ne conteste c'est plié.

Par AGeorges

Cette répartition des frais d'abonnement est conforme au premier alinéa de l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

On va déjà corriger "faits" en "frais", et ensuite dire que cette affirmation est erronée ou pour le moins douteuse.

Si l'on parle d'utilité objective, il est certain que payer un abonnement n'a pas d'intérêt en soi. On paye un abonnement pour pouvoir consommer plus ou moins d'électricité. L'utilité objective, dans ce cas spécifique n'est pas un droit à l'abonnement à partager en 7 à parts égales, mais un droit à disposer de plus ou moins d'électricité. Pour moi, il est donc normal de répartir les frais d'abonnement selon la consommation.

Côté pratique, le Syndic devra définir une clé d'imputation basée sur la répartition de la consommation en % du total, ou en quantité de kWh par rapport au total facturé.

Le coefficient obtenu sera ensuite appliqué sur la facture totale, soit abonnement + consommation.

Ceci tient au fait qu'il y a UN seul abonnement.

Répartition qui ne peut être confondue avec une répartition des coûts liés à l'eau froide pour laquelle la facturation de CHAQUE compteur est la base de la facturation. Et ils sont tous facturés le même prix.

Par Nihilscio

L'AG peut voter une résolution illégale, et si personne ne conteste c'est plié.

Le problème est qu'il y a un risque de contestation de la décision illégale. Si la résolution adoptée n'est pas conforme à l'ordre public, elle est réputée non écrite et donc contestable sans limite de temps. C'est ce qui résulte de l'article 6 du code civil et de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965.

C'est particulièrement ennuyeux lorsque l'illégalité porte sur une répartition des charges. Tout copropriétaire pouvant contester son compte personnel même si les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale, il peut contester la répartition des charges par voie d'exception sans même devoir assigner le syndicat ni prendre d'avocat. Il lui suffit de refuser de payer ce qu'il estime illégal ce qui obligera le syndic à saisir le tribunal.

Utilité objective.

C'est l'utilité appréciée abstraction faite de la personne.

Un ascenseur est objectivement plus utile pour quelqu'un qui habite au deuxième étage que pour quelqu'un qui habite au premier. A quotes-parts de parties communes égales, la quote-part de charges ascenseur d'un logement situé au deuxième est supérieure à celle d'un logement situé au premier. A caractéristiques des logements égales par ailleurs, l'habitant du deuxième paiera plus que celui du premier même s'il est sportif et qu'il ne prend jamais l'ascenseur alors que son voisin du dessous est handicapé et ne peut s'en passer.

Une alimentation électrique commune est un équipement commun.

Le coût d'exploitation d'une alimentation électrique commune à plusieurs box identiques présente exactement la même utilité objective pour tous les box. Si les quotes-parts de propriété commune ne sont pas identiques pour tous les box, la répartition de coût de l'abonnement devrait se faire en proportion de ces quotes-parts plutôt qu'à égalité entre tous les box.

Une répartition du coût de l'abonnement prenant en compte les consommations ne satisferait pas au critère de l'utilité objective et serait donc illégale.

Par AGeorges

Raisonnement insane.

Si le propriétaire du 2e étage est objectivement plus intéressé par un ascenseur que celui du 1er étage, un consommateur de 1000 kWh est, objectivement, plus intéressé par un abonnement que celui qui consomme 10kWh. En plus, le premier va générer une demande d'abonnement de puissance objectivement supérieure, laquelle sera plus onéreuse.

Il n'y a donc rien d'illégal à faire payer l'abonnement selon la consommation.

Par Nihilscio

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965

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.

A L'EGARD DE CHAQUE LOT ET NON A L'EGARD DES OCCUPANTS DE CHAQUE LOT.

L'ascenseur est moins utile à l'habitant sportif du deuxième étage qui prend toujours l'escalier que pour l'habitant handicapé du premier pour qui l'ascenseur est indispensable.

Néanmoins l'ascenseur est objectivement plus utile à l'égard de l'appartement du deuxième étage qu'à l'appartement du premier.

Un branchement électrique dans le box du propriétaire d'une voiture électrique est plus utile à ce dernier qu'au propriétaire d'une voiture à moteur thermique qui gare celle-ci dans le box voisin identique au premier.

Néanmoins le branchement électrique est d'une utilité objective absolument identique à l'égard des deux box.

La répartition des charges d'entretien et d'utilisation d'un élément d'équipement ou service commun se détermine sans considération des usages effectifs qu'en font les divers copropriétaires.

Les box étant identiques, le coût de l'abonnement du service commun qu'est le branchement commun doit donc être partagé à égalité entre les propriétaires de box.

Par Utena

Merci Ageorges pour votre contribution, il est 2h00 du matin et impossible de me rendormir

Vous écrivez :

"Côté pratique, le Syndic devra définir une clé d'imputation basée sur la répartition de la consommation en % du total, ou en quantité de kWh par rapport au total facturé."

Pourriez-vous m'expliquer la différence entre ces deux clés de répartition ?

Je ne comprends pas cette phrase

"Répartition qui ne peut être confondue avec une répartition des coûts liés à l'eau froide pour laquelle la facturation de CHAQUE compteur est la base de la facturation. Et ils sont tous facturés le même prix."

L'eau chaude est répartie ainsi :

Sommes des factures EDF + factures entretien chaudière + factures eau froide = 10952 ?

Totale de la consommation annuelle des compteurs divisionnaires = 552 m3

Part : $10952 : 552 = 19,84$? /m3

Ma consommation annuelle = 12 m3

Ma quote-part reportée sur mon décompte de charge = 238,08 ?

Les factures EDF incluant l'abonnement sont payées dans les m3 d'eau chaude consommés.

Plus on consomme et plus la part d'électricité incluant l'abonnement est en proportion.

Cinq copropriétaires demanderont au syndic le même mode de calcul pour le compteur Linky qui alimente les 7 sous-compteurs en sous-sol.

Le résident qui ne consomme pas d'électricité n'aurait rien à régler de sorte qu'il ne subit pas la demande de coercition de Mme Tesla qui veut que si le résident ne consomme pas d'électricité il doit dégager les parties communes son installation privée chèrement payée pourtant autorisée dans une résolution votée en AG au nom du droit à la prise.

Par Utena

Nihilscio, vous écrivez :

"Une répartition du coût de l'abonnement prenant en compte les consommations ne satisferait pas au critère de l'utilité objective et serait donc illégale."

Le compteur commun affecté à la chaudière pour la production d'eau chaude est une utilité objective.

Pourtant la répartition des coûts de l'abonnement du compteur électrique prend en compte les consommations au m3 de sorte que le copropriétaire qui consomme zéro m3 d'eau chaude n'a rien à régler.

Un copropriétaire est décédé. Pendant que les héritiers se crépaient le chiffon son sous-compteur divisionnaire affichait le même index que l'exercice précédent. Le syndic a souhaité imputer un forfait de 10 m3 consommés, je m'y suis opposée.

Il y a 4 compteurs Linky

Le n°1 est à la charge de l'ASL pour les éclairages de la voirie qui compte 2 parkings extérieurs privés incluant des places invités, gérés par 2 syndicats différents 402 parts pour l'un, 598 parts pour l'autre.

Le n°2 pour les parties communes (couloirs, ascenseur, portails, VMC, pompe etc)

Le n°3 en sommeil, activé en 2021 pour les parties privatives en sous-sol.
Le n°4 pour la production de l'eau chaude

Le n°3 fournit des parties privatives tout comme le n°4.

Par Utena

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965

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.

Justement les charges privatives relatives à la consommation d'électricité sont individualisées puisque c'est l'individu qui selon sa consommation fait varier le montant d'un mois sur l'autre, d'une année sur l'autre. La propriété du sol des parties privatives et communes est invariablement calculée au tantième sur 10000.

Exemple :

En 2022 j'ai consommé 3 kWh

A la clôture de l'exercice 2023 j'aurai consommé zéro kWh, l'affichage de mon index est identique à celui relevé le 31/12/2022 à 22h C'est moi qui ai pris en photo tous les index avec le numéro du lot sous chacun d'eux et qui ai envoyé le tout au syndic.

Nous voterons le mode de répartition en AG 2024 Nous sommes 5 voix contre 2

J'ai pris un abonnement à l'ARC et je vais leur envoyer un courrier.

Sur la revue de l'ARC du 4ème trimestre il est écrit qu'il faut faire un rappel des rôles de chacun :

L'assemblée générale décide

Le syndic exécute et gère la copropriété

Le conseil syndical le contrôle et l'assiste.

J'ai fait ce rappel en retour mail du compte rendu de la visite du syndic dans lequel il est écrit que le conseil syndical (donc Mme Tesla qui est bailleur et ne vit pas sur place) décide de ne pas remplacer les végétaux morts, de ne pas remplacer l'enjoliveur en aluminium galvanisé inter-box cassé au sous-sol et de ne pas changer la casquette du bouton presseur du portillon piéton qui avait été proposé par deux conseillers pour rendre impossible l'accès aux enfants des bâtiments voisins venant jouer dangereusement avec skate, rollers et ballon sur le parking de notre bâtiment sécurisé par un portail.

La pente d'accès au sous-sol les intéresse. Il y a une courbe qui empêche la visibilité. Une collision entre une voiture montant et un enfant serait dramatique.

Par yapasdequoi

Le n°1 est à la charge de l'ASL

Vous êtes en ASL ?????? ou en copropriété ?????

Par Urbicande75

Bonjour Utena,

Je reviens sur votre post du 15 redécrivant la situation des compteurs.

Le CS peut certes demander la suppression, mais ce sera au syndic de mettre en demeure et faire la démarche ou le faire passer en AG. Rappelons que le CS n'a pas de fonction de représentation du syndicat et peut donc certes demander mais non contraindre directement.

Ensuite, l'installation des sous-compteurs sur un mur commun a été fait dans quelles conditions ? avec une autorisation formelle d'AG ? dans ce cas, ils ne peuvent revenir en arrière sans décision d'AG contraire, et encore, elle pourrait être considérée comme abusive sans raison valable de retirer cette autorisation.

Dans le cas contraire, il y a des jurisprudences sur l'obtention d'une servitude d'occupation après un certain temps. De

quand date cette installation ? J'ai en tête une décision dans laquelle un syndicat avait attaqué une boutique qui posait table et chaises dans une cour chaque été. Le tribunal a considéré que l'attaque était trop tardive et qu'après 5ans (de mémoire) un droit d'occupation avait été acquis, et ce même si l'occupation était discontinuée (chaque été).

Sur le fond, il n'est pas aberrant de diviser l'abonnement en 7.

Pour un appartement, vous paierez toujours l'abonnement EDF même si vous ne consommez rien. L'abonnement est simplement le droit d'accès et de raccord que vous consommez ou pas. Ca va chercher loin cette division par 7 ? un copro équipé d'un sous-compteur qui ne consommerait rien paierait combien d'abonnement ?

L'utilité objective fait que chaque copro équipé dispose d'un accès, qu'il consomme ou pas (comme l'ascenseur ou le chauffage commun, si vous ne le prenez pas volontairement mais en disposez, vous êtes redevable)

Par Utena

Vous êtes en ASL ?????? ou en copropriété ?????

Je suis en copropriété. Notre syndic gère aussi l'ASL qui concerne le local poubelle et la voirie communs avec le bâtiment social qui a sa propre gestion.

Le compteur est dans notre immeuble car c'est une erreur de la part du promoteur. Mais il est géré par l'ASL depuis 2023

Urbicande75, je vous répondrai plus tard.

Par Nihilscio

Justement les charges privatives relatives à la consommation d'électricité sont individualisées ?

En effet, c'est un fait à prendre en compte.

Observons tout d'abord qu'il n'est pas dans l'objet du syndicat de fournir de l'électricité consommée dans les parties privatives. L'objet du syndicat se limite à la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi qu'à l'administration des parties communes (article 14). Chaque appartement est branché individuellement sur le réseau public de distribution ce qui permet à chaque copropriétaire de souscrire son propre contrat de fourniture d'électricité. A l'origine, l'immeuble a été conçu avec des lots en sous-sols alimentés en électricité par une ligne commune et les dépenses d'électricité étaient comprises dans les charges communes. C'est acceptable tant que les dépenses d'électricité restent modiques. Dès lors qu'elle ne le sont plus, il faut les individualiser ce qui se fait au moyen de compteurs divisionnaires.

Cette individualisation n'est cependant qu'un pis-aller.

Deux points de vue sont défendables.

On peut dissocier dans le contrat de fourniture souscrit par le syndicat une part fixe correspondant à l'abonnement, lequel est alors un service commun, et une part variable correspondant au prix de l'électricité consommée. La part fixe est alors répartie selon le critère de l'utilité objective à l'égard des lots desservis.

Mais on peut aussi considérer les dépenses globalement : le syndicat a dépensé tant pour une consommation de tant ce qui permet de calculer le prix unitaire de l'électricité fournie à chaque copropriétaire. En ce cas, il n'y a pas lieu de s'interroger sur la répartition du coût de l'abonnement.

Finalement, il appartient aux copropriétaires de s'accorder sur le mode de calcul de la part due par chaque copropriétaire pour sa consommation privative. Soit on décortique le contrat de fourniture pour distinguer service commun et consommation individuelle, soit on ne s'intéresse qu'au coût global de l'électricité vendue au syndicat par le fournisseur d'électricité.

Ensuite, l'installation des sous-compteurs sur un mur commun a été fait dans quelles conditions ? avec une autorisation formelle d'AG ? dans ce cas, ils ne peuvent revenir en arrière sans décision d'AG contraire, et encore, elle pourrait être considérée comme abusive sans raison valable de retirer cette autorisation.

Si les choses ont été faites dans les règles, c'est l'assemblée qui a décidé l'installation des sous-compteurs. S'il faut les supprimer, c'est à l'unanimité des intéressés. Maintenant que c'est fait, si l'installation n'a pas été décidée dans les règles, c'est à l'assemblée de décider quoi faire, soit de régulariser l'existant formellement (majorité de l'article 25), soit de supprimer ce qui a été installé en dehors des règles (majorité de l'article 24). L'assemblée peut aussi ne rien décider et les choses resteront en place telles qu'elles sont.

Dans le cas contraire, il y a des jurisprudences sur l'obtention d'une servitude d'occupation après un certain temps.

Oui, au bout de trente ans et cela ne concerne que les servitudes continues et apparentes (article 690 du code civil). En outre aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot (article 6-1A de la loi du 10 juillet 1965). Il faut oublier l'idée de la servitude. Si le syndicat décide de la suppression des sous-compteurs, il n'est plus possible d'individualiser les consommations d'électricité et la voiture de Mme Tesla roulera aux frais de la communauté. Ou alors vous lui interdisez de charger sa voiture dans son box. Comment ? Vous débranchez son box ? Joyeuse ambiance en perspective dans la copropriété.

Il faudrait peut-être s'intéresser à la modernisation des équipements de l'immeuble, les voitures électriques devenant de plus en plus nombreuses et chaque occupant de l'immeuble, locataire ou copropriétaire occupant, disposant d'un « droit à la prise ».

Par Urbicande75

@nihilisco,

Je l'ai retrouvé. Je ne l'avais que vu passez rapidement. Vous avez raison mais il y avait un débat entre simple occupation (action personnelle 5 ans) et véritable appropriation (30 ans).

Ici, ils ne s'approprient pas le mur mais simplement la possibilité de fixer un équipement dessus.

Ce n'était qu'une piste de réflexion pour aussi voir depuis quand c'est fait. Toujours plus difficile de remettre en cause une situation établie depuis longtemps.

Par Utena

Citation

Ensuite, l'installation des sous-compteurs sur un mur commun a été fait dans quelles conditions ? avec une autorisation formelle d'AG ? dans ce cas, ils ne peuvent revenir en arrière sans décision d'AG contraire, et encore, elle pourrait être considérée comme abusive sans raison valable de retirer cette autorisation.

En 2021 l'installation des sous-compteurs a été décidée par des copropriétaires au nom du droit à la prise, sans décision de AG ni vote. 30 lots en sous-sol dont 22 box fermés.

Le compteur N° 3 n'avait jamais été activé, il n'était pourvu d'aucun câble exceptés ceux en amont qui appartiennent à ENEDIS. L'électricien a passé les câbles dans un cheminement prévu à cet effet pour brancher des sous-compteurs en sous-sol. Chaque copropriétaire a reçu un devis individuel nominatif et a déboursé :

- côté partie commune : l'acheminement, les câbles le sous-compteur réuni sur un tableau pouvant accueillir 20 sous-compteurs divisionnaires il y a assez de place pour accueillir 4 autres tableaux (soit 80 sous-compteurs), les rails en hauteur amenant l'électricité dans la partie privative (box ou emplacement)

- Côté partie privative : un tableau avec disjoncteur, une prise, un interrupteur et un néon à LED.

Le coût pour chaque copropriétaire s'élevait à 680 ? la pose

30 % à la signature du devis, 70 % à l'achèvement des travaux

En 2022 l'électrification des parties privatives en sous-sol est ratifié dans un vote lors de l'assemblée générale comme suit dans une résolution :

Electrification des garages privatifs aux frais exclusifs des propriétaires concernés sous les conditions suivantes :

- de confier l'installation à un homme de l'art astreint a un devoir de conseil et de préconisation en matière de copropriété.

- les fils électriques devront passer par les cheminements prévus à cet effet en sous-sol.

- aucune détérioration de la façade de l'immeuble n'est autorisée

- d'éventuelles autorisations administratives

- pose obligatoire d'un sous-comptage

- prévenir le syndic des travaux

Tous dégâts consécutifs aux travaux seront imputables aux copropriétaires concernés

Un forfait de 600 ? pour la consommation électrique pourra être imputé au propriétaire concerné en cas de branchement sauvage.

Vote : 21 copropriétaires totalisant 6086 / 6086 tantièmes

Citation :

Sur le fond, il n'est pas aberrant de diviser l'abonnement en 7.

Pour un appartement, vous paierez toujours l'abonnement EDF même si vous ne consommez rien. L'abonnement est simplement le droit d'accès et de raccord que vous consommez ou pas. Ca va chercher loin cette division par 7 ? un copro équipé d'un sous-compteur qui ne consommerait rien paierait combien d'abonnement ?

L'utilité objective fait que chaque copro équipé dispose d'un accès, qu'il consomme ou pas (comme l'ascenseur ou le chauffage commun, si vous ne le prenez pas volontairement mais en disposez, vous êtes redevable)

Si je ne consomme pas d'électricité dans mon box je dois régler 45? de l'abonnement d'une puissance de 9 kWh suffisant pour la recharge d'un véhicule électrique, pour deux véhicules électriques il faudra augmenter cette puissance et donc les frais d'abonnement suivront, pour 4 véhicules électriques la puissance augmentera et ainsi de suite jusqu'au maximum délivré par le compteur soit 36 kWh.

Si je ne consomme pas d'électricité dans mon appartement je me désabonne et je clôture mon contrat. Personne ne viendra me demander de supprimer mon compteur et le disjoncteur pour m'obliger à consommer de l'électricité

Par Utena

Citation :

Le CS peut certes demander la suppression, mais ce sera au syndic de mettre en demeure et faire la démarche ou le faire passer en AG. Rappelons que le CS n'a pas de fonction de représentation du syndicat et peut donc certes demander mais non contraindre directement.

5 copropriétaires vont rédiger deux ordres du jour à inclure pour la prochaine AG.

Résolution : Répartition de la consommation électrique des parties privatives en sous-sol au prorata de la consommation incluant l'abonnement et les consommations pour anticiper la possible augmentation de la puissance du compteur n°3 au fur et à mesure de l'augmentation du nombre de véhicules électriques se rechargeant en sous-sol.

Résolution : Autorisation donnée au copropriétaire de laisser l'installation en place pour le cas il décide de se départir du lot. Ceci devra être réalisé sous les conditions suivantes :

- Le propriétaire devra informer par courrier RA le syndic de sa volonté de se départir du groupage des sous-compteurs en sous-sol. Il joindra au courrier le dernier index avec photo à l'appui qui permettra de clôturer son compte.

Un forfait de ? sera imputé au propriétaire concerné en cas de branchement sauvage de la consommation de l'électricité sans demande faite préalablement au syndic d'une réouverture de son compte pour l'utilisation de son sous-compteur.

Par Nihilscio

Un forfait de ? sera imputé au propriétaire concerné en cas de branchement sauvage de la consommation de l'électricité sans demande faite préalablement au syndic d'une réouverture de son compte pour l'utilisation de son sous-compteur.

C'est illégal sauf à l'unanimité. Un syndicat de copropriétaire n'a pas de pouvoir réglementaire.

Par Utena

Citation

C'est illégal sauf à l'unanimité. Un syndicat de copropriétaire n'a pas de pouvoir réglementaire.

Ça a déjà été voté dans une résolution en 2022. Voir mon post du 16/11/2023 à 17h54

Par Nihilscio

On peut voter n'importe quoi. Une telle résolution a la même valeur qu'une affiche telle que : "Propriété privée, interdiction d'entrée, tout contrevenant sera redevable d'une amende de 100 ?."

Par Utena

Citation

On peut voter n'importe quoi. Une telle résolution a la même valeur qu'une affiche telle que : "Propriété privée, interdiction d'entrée, tout contrevenant sera redevable d'une amende de 100 ?."

Oui c'est vrai. Je pense que c'est un effet d'annonce pour dissuader les fraudeurs.

En tout cas je suis mieux éclairée qu'au début de ma question et je vous remercie tous pour vos réponses. J'attends la réponse de l'ARC à mon courrier et je vous tiens au jus si cela vous intéresse.

Merci encore