Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Une résolution envoyée dans les temps

---
Par Utena

Bonjour,

Je compte envoyer une résolution à porter à l'ordre du jour de l'AG prévue en février 2024. Je souhaite que cette résolution soit votée en AG

Le syndic peut-il décider de la mettre dans les questions diverses sans vote ? Car il me dit que ce ne sera pas voter.
Or je demande un vote. Et je pense demander l'annulation de la convocation en référé si ma proposition de résolue n'est pas dans les questions à l'ordre du jour.

Je vous remercie pour vos lumières

---
Par AGeorges

Bonjour Utena,

Des détails sur le référé (des fois que) :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1378]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1378[/url]

L'article de loi qui permet à chaque copropriétaire de soumettre une résolution est clair et répété dans divers documents émis par le Syndic.
Si votre résolution n'est pas ambiguë, si elle est proprement documentée et rédigée et adressée dans les délais au Syndic, ce dernier est obligé de l'ajouter à l'ordre du jour, sous la forme que vous avez imposée. Si un vote est requis, le Syndic n'est pas autorisé à modifier cela.

Donc, si le syndic n'obtempère pas, vous aurez des moyens d'action. Une réponse comme celle qui vous a été fournie peut relever de diverses considérations :
- Vous décourager à l'avance,
- Vous faire croire que le Syndic décide seul de l'OdJ,
- Penser que vous ne vous lancerez pas dans une procédure.

C'est totalement bidon, mais en copropriété, ça marche souvent.

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Y a-t-il un conseil syndical dans votre copropriété ?
Votre résolution est-elle correctement rédigée ?
Si le syndic ne la prend pas en compte, vos recours sont évidemment minces, puisque vous ne pourrez pas faire "annuler la convocation", ni même l'AG.

Vous pourrez au mieux faire convoquer une AG spécifique avec l'ordre du jour que vous déciderez et à vos frais....
Quitte à les faire rembourser par voie de justice ensuite.
Article 17-1 AA
Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 23
Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

Quel est l'objet de cette résolution ?

---

Par Utena

Merci AGeorges, c'est ce qu'il me semblait mais je n'étais pas certaine
Super le lien ! Merci

Yapasdequoi, oui il y a un CS et j'en fais partie, mais il est divisé à 4 contre 1.
Je suis le "1"
Nous avons eu hier une réunion préparatoire à l'AG sans la clôture des comptes qui viendra début janvier 2024. Les 4 comparses ont passé plus de temps à déployer des attaques ad personam contre moi qu'a discuter de l'AG. Mais ils n'ont pas réussi à me déstabiliser, du moins à partir du moment où j'ai compris leur jeu.

Mme Tesla a demandé que ne soit pas inscrite ma résolution sans en connaître la teneur car je n'ai fait que l'annoncer. Et le syndic de la rassurer sans connaître la teneur de ma résolution non plus car non encore envoyée :"Non elle sera dans les questions diverses sans vote"
La résolution est très bien rédigée et sans équivoque. La résolution part demain au courrier. Elle est co-signée par 4 autres copropriétaires.

Le différent concerne la répartition de l'abonnement EDF de six sous-compteurs divisé en six parts égales.
Je demande que la clé de répartition prenne en compte l'abonnement et les consommations et de facturer les propriétaires des sous compteurs à la consommation réelle c-à-d au nombre de kWh consommés.

C'est la dernière bataille. Je les ai toutes "gagnées" dans le sens où j'ai fait renoncer le syndic et le CS à des propositions tordues. Mais celle-ci est la plus rude. Mme Tesla entre dans une rage hors norme, ses yeux sortent des orbites, deviennent vitreux, son visage rougi de colère et elle crie très fort.

---
Par isernon

bonjour,

concernant votre proposition, comme il existe des sosu-compteurs, la facturation doit être selon établie selon les consommations enregistrées par ces compteurs divisionnaires.

par contre le prix de l'abonnement edf qui est indépendant de la consommation doit être facturée en 6 parts égales, c'est le principe de l'abonnement que vous payez même si vous ne consommez, c'est le prix de la mise à disposition.

salutations

---
Par yapasdequoi

Ce n'est pas la dernière étape puisque une fois mise à l'ordre du jour, il faut que votre résolution soit votée.
Si elle ne l'est pas il ne vous restera qu'à saisir la justice.
Vous pouvez dès à présent consulter un avocat, parce que c'est une looooongue route qui est devant vous.

---
Par Utena

L'abonnement est payé au prorata des consommations mais payé tout de même.
L'abonnement n'est pas un droit a consommer de l'électricité mais un droit a consommer plus ou moins d'électricité.
Il me semble que les charges individualisées par un compteur divisionnaire n'entrent pas dans la notion d'utilité objective.
C'est le cas de l'énergie servant à la production d'eau chaude (Art R174-13).
On ne paie que ce que l'on consomme

---
Par isernon

je pense que vous avez tort, lorsque vous avez un abonnement que ce soit pour l'électricité, un parking ou une salle de sports, c'est pour disposer de ces biens, que vous les consommiez ou pas.

si vous avez une résidence secondaire avec un contrat de fourniture d'électricité, vous payez un abonnement même si vous n'avez aucune consommation.

si un des occupants de votre copropriété, n'a aucune consommation,vous devez lui facturer une partie de l'abonnement.

d'ailleurs, je suis surpris que vous n'ayez qu'un compteur du distributeur d'électricité, chaque occupant devrait avoir son propre compteur apaprtenant au distributeur et choisir son distributeur.

---
Par yapasdequoi

@isernon : il faut relire l'historique des autres loooongues discussions ...
Il semble que ces comptes d'apothicaires font la joie de cette copropriété où tout le monde s'ennuierait sinon.

@Utena Soit votre proposition de répartition obtient una majorité, soit pas...Si refusée, il faudra soumettre le sujet au tribunal. Qui va payer un avocat pour récupérer des clopinettes ?

---
Par Utena

Yapasdequoi, vous avez raison pour les longueeees explications.
Aussi j'ai créé un "dossier" encore en construction. Il sera achevé semaine prochaine.
Les gens doivent savoir.

Si les copropriétaires votent contre ma résolution il y a une autre option : débrancher mon sous-compteur physiquement et ne garder que les câbles qui vont à mon box puisque ça a été demandé par Mme Tesla, soutenu par le syndic pour le motif qu'il faut faire de la place aux autres.
Ps : le mur peut accueillir 100 sous-compteurs soit 10 tableaux de 10 sous-compteurs.
Même le motif donné par le syndic est bidon
Il n'y a que 30 lots au sous-sol
30 sous-compteurs maximum pas un de plus sauf à faire du fétichisme.

---
Par yapasdequoi

Ce n'est pas qu'une question de place.
Il faut aussi que la puissance du PDL fournisse suffisamment pour charger tous ces véhicules.
Le plus souvent au delà de 3 ou 4, il faut créer un PDL dédié (ou alors la charge prend très longtemps)

---
Par AGeorges

(ou alors la charge prend très longtemps)

En effet !
quand la ligne a disjoncté, on peut même attendre très très longtemps !

Pour mémoire, selon le composant voiture/câble, côté demande et prise/ligne/disjoncteur/compteur côté fourniture, si ce qui est demandé n'est pas disponible, ça disjoncte.
ça ne charge pas en puissance réduite !
Le 'truc', c'est que la prise domestique classique est du 10A, cas le plus fréquent et parfois du 16A quand il s'agit de brancher des appareils plus puissants. Donc les prises intelligentes que l'on utilise savent limiter la puissance de charge pour s'adapter à la puissance disponible.

Mais, dans tous les cas, si la demande parallèle est trop forte, soit un délestage a été prévu, soit ça disjoncte. La "demande" d'une voiture ne diminue pas parce qu'elle a des copines qui font comme elle dans le coin !!!

---
Par Utena

Bonsoir,

J'aurais trouvé un angle d'attaque pour défendre mon point de vue.
Je vous le soumets, dites moi ce que vous en pensez.

A partir du moment où il existe un dispositif permettant l'individualisation des charges comme la présence d'un sous-compteur les frais liés à la consommation sont calculés au réel, abonnement et kW consommés inclus au prorata des consommations individuelles.

Lors d'une répartition de charges d'électricité, il est interdit d'ajouter une marge. Dans le cas contraire on devient fournisseur d'energie.

Or en divisant l'abonnement par 6 (car il y a 6 sous-compteurs) les copropriétaires ne sont plus au réel (on ne paie que ce que l'on consomme)le syndic prend une marge sur les consommations de 5 copropriétaires pour la reverser au locataire de Mme Tesla.

Est-ce que j'ai juste ?
Rappel la Tesla c'est 1440 kilowatts par an
Moi je suis à 5 kilowatts par an.
Les autres copropriétaires sont respectivement à 75 kw, 8 kw, 15 kw, 2 kw

Pas taper sinon.

---
Par Nihilscio

Non, ce n'est pas juste. Une marge, c'est un profit. Le syndic ne prend pas de marge. Il ne se met rien dans la poche.

---
Par Utena

Il en fait profiter un tiers

---
Par AGeorges

Bonsoir Utena,

J'ai déjà donné mon avis sur la question.
Pour insister, ici, il ne s'agit pas, comme pour les compteurs divisionnaires d'EF, d'installer 1 compteur par copropriétaire. Il s'agit d'une ressource partagée.
ET la ressource partagée, qui donne accès à un 'service' (ici, avoir de l'électricité) doit se partager selon ce que l'on en fait.
Est-ce qu'un commerçant ambulant fait payer son emplacement en répartition égale à chaque client, pour avoir le "droit" d'acheter des bananes ? Non ! Il fait payer selon la consommation, soit 1 kg ou 10kg, avec un prix au kilo.
Le fait de savoir comment son bénéfice lui permettra de payer son emplacement, de venir s'y installer, d'amortir sa charrette et d'acheter les bananes qu'il vendra est son problème, pas celui du client.
C'est pareil dans un tarif EDF. Il y plein de morceaux de coûts, fabriquer l'électricité, l'amener chez vous, il y a des facteurs multiplicateurs, des taxes et des taxes sur les taxes. On ne va pas prendre chaque élément pour se demander s'il faut payer à parts égales ou selon ce que l'on consomme.

La seule bonne méthode selon moi est donc de payer la facture globale d'EDF selon ce que l'on consomme. Et d'ailleurs, même cette technique n'est pas vraiment juste pour le tout petit consommateur. Si une puissance bien plus élevée que ce dont il a besoin doit être mise à disposition à cause de Mme Tesla, alors, le petit consommateur paiera tout de même plus que nécessaire.
Si le besoin se limite à un peu d'éclairage, une barrette LED sur pile résoudra le problème en sortant du groupe branché !
Pour ceux qui restent, une simple règle de trois distribuera les coûts au plus juste, n'en déplaise à Mme Tesla.

---
Par Nihilscio

Si une puissance bien plus élevée que ce dont il a besoin doit être mise à disposition à cause de Mme Tesla ?
Faisons le calcul. Elle consomme annuellement 1 440 kWh. Sur 5 jours par semaine, cela fait en moyenne moins de 6 kWh par jour. Si elle recharge sa voiture au moins 6 heures par jour, une puissance de 1 kW lui suffit. L'argument de l'abonnement spécial pour Mme Tesla ( "à cause de Mme Tesla nous devons payer plus cher" ) ne tient pas. Un abonnement minimal suffit. Le fait que Mme Tesla a une voiture électrique ne rend pas l'abonnement nécessaire plus cher.

---
Par Utena

Bonsoir,
Merci AGeorges pour la métaphore c'est intellectuellement ce qui me paraît de bon sens.
Oui je sais j'insiste mais c'est que :
1) la date de l'AG approche, semaine prochaine on reçoit toutes les factures et le budget pour 2024 et 2025
2) je suis un peu sur les nerfs car le syndic en réunion préparatoire avec le CS a rassuré Mme Tesla devant moi "Sa

résolution ne sera pas proposée au vote mais juste mis dans les questions diverses"
Il a fallu que je trouve l'article de loi qui ne donne pas l'opportunité au syndic d'être juge de ce qui doit être voté ou pas.
Toutes les résolutions envoyées en RAR au syndic par n'importe quel copropriétaire doit être proposée au vote sans que le syndic retravaille le texte.

Je sais également que l'article 10 du 10 juillet 1965 est clair et ne porte pas à interprétation : a partir du moment où la présence d'un dispositif permet une individualisation des charges les frais sont individualisés, les factures ne doivent par être épluchées mais être comptabilisées dans leur globalité. C'est le cas pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire.

Merci Nihilscio de votre contribution
Vous oubliez un élément dans la balance et il est de taille : une deuxième Tesla (taxi) arrive en début d'année prochaine (janvier 2024). Donc on sera obligés d'augmenter la puissance qui est actuellement au minimum.
Une 3ème aussi est en cours de réflexion.

Moi je sors du truc, j'ai percé le plafond en béton de mon box pour acrocher 3 boules LED rechargeables.
Ben vous savez quoi ? L'éclairage est supérieur à celui du néon. Et ça dure longtemps. Je reste scotchée de la qualité du concept.
Alors oui je ne pourrais plus aspirer la voiture vu que je n'ai plus de prise.
Pas grave, faut savoir se passer du superflu.

En tout cas merci à vous tous pour me partager vos avis.

---
Par Utena

Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

?Le propriétaire d'un bâtiment doté de places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individualisé des consommations, par un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier.?

Il n'y a pas écrit que l'abonnement doit être mutualisée. Dans les consommations individualisées sont inclus les frais d'abonnement. Le syndic n'a pas le droit de "retravailler" la facturation du fournisseur d'énergie. Ça ne fait pas partie de ses attributions.
Le syndic ne peut pas refacturer à partir d'une facture reçue du fournisseur. Il doit la respecter et la laisser telle quelle.

Quand je paie mon kilo de bananes j'ai une facturette qui comprend une part des taxes, une part du transport et mes bananowatts qui vont me remplir d'énergie pour faire ma course à pieds

La caissière ne me donne pas 2 facturettes, une pour le transport des bananes et les intérêts de retard de paiement du magasin et une deuxième pour les bananes.

Ben c'est ce qui se passe avec la comptabilité du syndic. On est facturés 2 fois pour une même facture du fournisseur d'energie
1) l'abonnement et les intérêts de retard de paiement
2) les kilowatts consommés
Ça me paraît très bancal.

---
Par yapasdequoi

Je commence à perdre le fil de cette discussion à rallonge.

Vérifiez quand même que vous ne vous battez pas pour des clopinettes juste pour le principe d'avoir raison ?

Le "droit à la prise" que vous citez a été repris dans la loi de 1965 aux articles 24i, 24-5, 24-5-1.

Plutôt que de vous disputer sur la répartition du prix des abonnements, ne serait-il pas plus raisonnable d'envisager un plan global permettant de disposer d'une infrastructure adéquate permettant à la fois de recharger les véhicules (puissance suffisante) et de refacturer au plus juste les utilisateurs (décompteurs individuels).

Il y a sur le marché des prestataires sérieux prêts à vous proposer une solution clé en main sans coût de travaux pour la copropriété et sans litige interminables, car seuls les utilisateurs seront facturés.

---
Par Nihilscio

Le "droit à la prise" que vous citez a été repris dans la loi de 1965 aux articles 24i, 24-5, 24-5-1.
Non, c'est autre chose.
La loi du 10 juillet 1965 traite de la décision d'installer une infrastructure commune par le syndicat.
Le code de la construction et de l'habitation traite du « droit à la prise » lorsque le syndicat n'a rien décidé ou a refusé une installation commune aux frais du syndicat.

La caissière ne me donne pas 2 facturettes, une pour le transport des bananes et les intérêts de retard de paiement du magasin et une deuxième pour les bananes.

A la différence des marchands de fruits et légumes, les fournisseurs d'électricité font apparaître distinctement sur leurs factures
- une part fixe, le prix de l'abonnement,
- une part variable, le prix de l'électricité consommée.

---
Par yapasdequoi

Il s'agit quand même d'une installation commune puisque ce sont des sous-compteurs et non des PDL individuels.

Il y a une seule facture du fournisseur d'énergie . Et pourquoi distinguer l'abonnement des consommations lors de la répartition ?
Ce n'est pas ce qui est pratiqué pour l'eau ...

Et je me demande encore une fois si l'enjeu ne représente pas des clopinettes ?
Sauriez vous préciser la différence des 2 méthodes en euros pour chaque copropriétaire ?

Je pense aussi que ce débat sera rapidement caduc puisque l'installation existante ne supportera pas plus de 3 ou 4 véhicules électriques.

---
Par Utena

Yapasdequoi,  j'ai travaillé ce dossier avec ENEDIS et ThePlug.
J'ai fourni toutes les informations utiles : plan de masse, nombre de places, photos, adresse, année de construction, nombre de lots etc
J'ai appris qu'il appartient au CS de travailler le dossier et présenter des arguments à l'AG.
A un moment ENEDIS et Theplug me disent que la demande est bien avancée, qu'ils ont tout ce qu'il faut mais que le syndic doit orendre la relève.
Mon travail a été jeté aux oubliettes par le syndic qui ne veut pas s'en charger et par le CS qui sont contre moi car je les empêche d'?uvrer pour leurs intérêts personnels

---
Par yapasdequoi

Dommage, vous vous battez contre des moulins....
Mais le jeu en vaut il la chandelle (re) ?
Quelle différence en euros entre les 2 modes de répartition ?

En copropriété la majorité l'emporte, même si elle a tort.

---
Par Utena

Yapasdequoi,  je suis d'accord, il sera bientôt caduc ce débat.
D'ailleurs j'arrête d'embêter le forum, c'est mon dernier post/sujet.

En terme de coût : en 2023 j'ai consommé 0 kWh et je paierai 45,75 ? d'abonnement.
En 2024 je consommerai 0 kWh et je paierai 0? d'abonnement puisque mon sous-compteur sera retiré la semaine prochaine après le passage du syndic pour la relève des indexations.
Si répartition était au prorata des consommations mes frais s'élèveraient à 0? pour 2023, à 0,86 ? pour 2022

Je souhaite à tout le forum de passer d'excellentes fêtes de fin d'année, plein de bonheurs et de sérénité pour vous et

les personnes chères à votre c?ur ?