



Compteur individuel chauffage

Par jeanne pauline

Bonjour,
Copropriétaire dans un petit immeuble livré en 2020, j'aimerais savoir si nous pouvons refuser l'installation de compteurs individuels de chauffage ?
Merci de vos réponses

Par isernon

bonjour,

sauf si l'installation de compteurs est techniquement impossible ou entraîne des coûts excessifs au regard des économies d'énergie attendues, cette installation est obligatoire sous peine d'amendes.

voir [ce lien](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14745) :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14745]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14745
[url]

salutations

Par Henriri

Hello !

Curiosité perso non-juridique : Jeanne Pauline, qu'est-ce qui motiverait votre "frilosité" par rapport au comptage individuel du chauffage (comme pour vos consommations d'eau et d'électricité) ?

C'est une approche des plus vertueuses tant pour la planète que pour le porte-monnaie. D'autant que cela doit être facile dans un immeuble tout récent.

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pouvez voter contre si le sujet est à l'ordre du jour de l'AG. Mais il y a des chances que vous soyez minoritaire...

Une fois que la résolution est adoptée, vous ne pouvez plus vous opposer à cette installation :
article 9 de la loi n°65-557 :

"II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. "

Je confirme que c'est une obligation :

Article R174-2 du CCH

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2021

Création Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art.

I. - Tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur est muni de compteurs individuels d'énergie thermique permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les

frais de chauffage collectif.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme il a été dit, les compteurs de chaleur sont en principe obligatoires quoiqu'il y ait des dérogations dont vous pouvez peut-être profiter.

Il faudrait que vous précisiez pourquoi l'immeuble livré en 2020 n'en est pas équipé et sur quel motif vous entendez vous opposer à ce qu'il le soit.

Par Jeanne Pauline

Merci à tous de votre aide qui m'est très précieuse. Salutations

Par Jeanne Pauline

Je suis tout de même interrogative. Pourquoi mettre au vote une obligation légale ? La législation ne devrait pas être une option.

Par Yapasdequoi

Ce qui se vote c'est le choix du prestataire qui va installer les compteurs et donc le devis qui correspond.

Article 24-9

Modifié par Ordonnance n°2020-866 du 15 juillet 2020 - art. 4

Lorsque l'immeuble est pourvu d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire, commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais en application de l'article L. 174-2 du code de la construction et de l'habitation, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'immeuble d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Pouvez-vous répondre aux questions de Nihilscio ?

Par Jeanne Pauline

Je suppose qu'il n'existe aucune impossibilité technique, l'immeuble datant de 2020 d'une part, et la convocation à l'AG incluant une résolution d'installation.

Nous n'avons pas de devis et l'on nous a juste demandé si nous étions pour ou contre cette installation.

Par Yapasdequoi

Et quel a été le résultat du vote ?

Par Jeanne Pauline

Nous avons été seulement 3 à voter pour. Or, il existe une grande disparité entre les logements (du studio au 5 pièces dont 3 avec terrasses et d'immenses baies vitrées). Nous sommes une vingtaine de copropriétaires, dont plusieurs qui vivent seulement partiellement dans l'immeuble et dont la consommation est minime.

Par Yapasdequoi

Ce n'est pas le nombre de votants mais le nombre de leurs tantièmes qui permet de calculer le résultat du vote.

De toute façon, ce vote sur le principe n'a aucun impact, puisque l'installation est obligatoire.

Il faut dès que possible mettre des devis d'installateurs au vote et aussi prévoir un "forfait" dissuasif pour ceux qui refuseraient de donner accès pour l'installation.

Par Urbicande75

@yapasdequoi : Le but du vote doit être pour le syndic de dégager sa responsabilité. Il ne va pas lancer les équipements si le syndicat est majoritairement contre, après tout, c'est son client. En revanche, il aura fait son job de le proposer.

@jeannepauline : si vous voulez l'installation, ça va être à vous de prendre les choses en main pour faire respecter l'obligation et forcer les choses

Par yapasdequoi

Le syndic ne dégage pas sa responsabilité ... (de quoi d'ailleurs ?) et il ne peut pas lancer de travaux sans avoir un mandat de l'AG, attendu les 2 mois et collecté les fonds nécessaires.

Il n'a pas fait son job puisqu'il n'est pas de proposer un principe mais des devis.

On voit ici la même incompréhension de la loi que pour le fonds travaux : l'AG ne vote pas pour le principe, mais pour le montant de la contribution à appeler.

Par Urbicande75

Comme vous le dites, même si c'est obligatoire, le syndic ne peut rien lancer sans décision d'AG.

Donc, il a fait acter que le syndicat refusait le principe. Il ne va pas se casser la tête à aller chercher des devis pour une copro qui refuse même le principe.

Même si l'AG ne vote que pour le montant, si elle refuse tous les devis, cela revient au même.

Par yapasdequoi

Le lien donné par ISERNON donne la réponse. Le refus de l'AG n'est pas une raison recevable.

Le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, est responsable de l'installation du dispositif d'individualisation des frais de chauffage ou de refroidissement.

En cas de contrôle, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, doit communiquer à l'autorité administrative qui en fait la demande, par courrier, les documents permettant de justifier du respect de cette obligation. En cas d'impossibilité technique ou coût excessif, le syndic doit pouvoir le justifier par des documents.

Si l'obligation n'est pas respectée, l'autorité administrative met en demeure le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine.

Sans réponse dans le délai d'1 mois ou lorsque le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, ne s'est pas conformé à la mise en demeure dans le délai fixé, l'autorité administrative peut lui infliger une amende. Celle-ci peut être d'un montant de 1 500 ? maximum par an et par logement jusqu'à ce que l'immeuble soit conforme.

Reste maintenant à déterminer quelle administration est censée venir contrôler et la solliciter pour qu'elle impose l'installation.

Par Urbicande75

Je suis tout à fait d'accord. Je dis simplement que le fait étant que l'AG a refusé, c'est à jeannepauline de déclencher les choses...

(C'est comme le fonds travaux, dans notre copro, même si on ne vote pas sur le principe mais sur le taux, on rejette la résolution chaque année, donc de fait, nous n'avons pas de fonds travaux)

Par yapasdequoi

Une AG peut voter des dispositions illégales, et si personne ne conteste ces décisions, il ne se passe rien.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il serait tout de même intéressant de savoir si ces compteurs sont obligatoires ou non. Il est un peu curieux qu'un immeuble achevé en 2020 en soit dépourvu à moins que les performances thermiques soient suffisamment bonnes pour que ces compteurs soient facultatifs.

S'ils sont obligatoires, tout copropriétaire peut contraindre le syndicat à en faire installer même si l'AG a décidé du contraire.

(C'est comme le fonds travaux, dans notre copro, même si on ne vote pas sur le principe mais sur le taux, on rejette la résolution chaque année, donc de fait, nous n'avons pas de fonds travaux)

Jusqu'au jour où un copropriétaire décide de faire condamner le syndicat à ouvrir et alimenter le fonds de travaux. Il peut remonter jusqu'à cinq ans en arrière. Au passage il demandera des indemnités au syndicat.

Par AGeorges

Bonjour Urbicande,

(C'est comme le fonds travaux, dans notre copro, même si on ne vote pas sur le principe mais sur le taux, on rejette la résolution chaque année, donc de fait, nous n'avons pas de fonds travaux)

Là, c'est une faute de votre Syndic qui, apparemment, ne sait pas lire les articles de loi sur le sujet.

La rédaction de la résolution doit se limiter à dire :

"une contribution de 5% est obligatoire. L'Assemblée souhaite-t-elle augmenter ce montant, soit en %, soit en valeur pour fixer un pourcentage supérieur ?"

Si le vote est CONTRE, alors le Syndic appelle 5%. Sinon, il appelle le taux fixé ou calculé.

Par Urbicande75

@georges

La formulation de la résolution a légèrement changé cette année. On verra donc à la prochaine AG, je poserai la question. Encore faudrait-il que notre syndic soit capable d'exposer clairement l'obligation, parce que prélever d'office des gens qui refusent en bloc, je ne donne pas cher de son mandat l'année suivante.

Mais c'était pour répondre à l'analogie de Yapasdequoi, pas le sujet ici. Je créerai un sujet si à la prochaine AG, notre syndic ouvre ce fond d'office et appelle des fonds (moi je suis ni pour ni contre dans ma copro, ça ne nous changera pas grand chose, on est une copro à jour avec quelques réserves).

Par jeanne pauline

Bonsoir,

@Urbicande75 "si vous voulez l'installation, ça va être à vous de prendre les choses en main pour faire respecter l'obligation et forcer les choses".

Cela veut dire que je dois demander au syndic de faire faire des devis (mais je crains fortement qu'il ne le fasse pas) ? Puis-je m'en occuper moi-même (mais dans ce cas, où trouver adresses et avis) ?

@Yapasdequoi Il faut dès que possible mettre des devis d'installateurs au vote et aussi prévoir un "forfait" dissuasif pour ceux qui refuseraient de donner accès pour l'installation. Un forfait dissuasif cad une sanction financière décidée en AG ?

Je viens juste d'être élue au Conseil Syndical et j'avoue que je nage !

Par yapasdequoi

Vous devriez adhérer à une association de copropriétaires (exemple ARC) qui vous aidera sur le plan juridique et aussi pour trouver des fournisseurs agréés.

Si le CS adhère c'est pris en charge par le syndicat. Il suffit de donner la facture au syndic.

Si vous adhérez à titre personnel, vous payez.

Le CS peut se saisir de toute question et faire établir des devis. Tout copropriétaire peut des résolutions à mettre à l'ordre du jour et le syndic ne peut pas s'y opposer.

Par Nihilscio

Avant de demander des devis, il faudrait chercher à savoir si le syndicat n'est pas en droit de contraindre le constructeur à en installer.

Par jeanne pauline

@Nihilscio Il serait tout de même intéressant de savoir si ces compteurs sont obligatoires ou non. Il est un peu curieux qu'un immeuble achevé en 2020 en soit dépourvu à moins que les performances thermiques soient suffisamment bonnes pour que ces compteurs soient facultatifs.

Je sais une seule chose pour l'instant, notre note d'évaluation thermique est C.

Par yapasdequoi

Le recours contre le promoteur n'est plus possible plus de 2 ans après l'achèvement...

Par Nihilscio

Le délai dépend de la nature du recours.

Au titre de la garantie de parfait achèvement, il est d'un an.

Au titre de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement, il est de deux ans.

Au titre de la garantie décennale des constructeurs il est de dix ans.

Au titre de l'obligation de délivrance du vendeur d'immeuble, il est de cinq ans.

A moins que les contrats de vente n'aient expressément stipulé que l'installation des compteurs de chaleur étaient laissée à la charge des acquéreurs, le vendeur avait obligation de délivrer les appartements équipés de compteurs de chaleur.

Le seuil mentionné à l'article 174-3 du code de la construction et de l'habitation en deçà duquel l'individualisation des frais de chauffage n'est pas obligatoire est défini dans l'arrêté du 27 août 2012. Il est de 80 kwh / m² par an.

La classe C correspond à une dépense de chaleur comprise entre 91 et 150 kWh / m² par an.

Il y avait donc obligation à disposer de compteurs de chaleur dès l'achèvement de l'immeuble et le syndicat est peut-être en droit de les faire installer aux frais du vendeur.

Par yapasdequoi

Il me semble que pour l'y contraindre il faudrait un recours au tribunal ... lequel doit être voté par l'AG... qui refuse ces compteurs...

Cherchez l'erreur...

Par Nihilscio

L'AG ne veut pas installer de compteurs de chaleur aux frais du syndicat mais n'est peut-être pas opposée à une installation aux frais du constructeur.

Par ailleurs tout copropriétaire peut exercer seul l'action du syndicat à charge d'en informer le syndic.

Par Urbicande75

@nihilisco l'action à la place du syndicat est pour son lot, donc ici ça peut permettre de réclamer ses compteurs non installés mais a priori pas pour la totalité de la copro.

L'action ne peut être que du syndicat pour tous, sinon ça risque de ne pas être utile dans le but d'individualiser le chauffage.

Le mieux reste d'obtenir des devis, remettre la résolution à l'ODJ avec de bonnes explications (et pas un syndic qui y va clairement à reculons) et dans le pire des cas, si nouveau rejet, action en justice.

Par Nihilscio

@nihilisco l'action à la place du syndicat est pour son lot, donc ici ça peut permettre de réclamer ses compteurs non installés mais a priori pas pour la totalité de la copro.

Non.

Voir l'article 15 de la loi 65-557.

Tout copropriétaire est habilité à agir à la place du syndicat dès lors qu'il y a intérêt. Cela peut permettre de pallier la carence du syndicat à agir. Un copropriétaire est habilité à agir en justice contre le vendeur ou constructeur de l'immeuble pour ce qui concerne les parties communes si le syndicat néglige de le faire.

Le mieux reste d'obtenir des devis, remettre la résolution à l'ODJ avec de bonnes explications (et pas un syndic qui y va clairement à reculons) et dans le pire des cas, si nouveau rejet, action en justice.

Et si l'immeuble était prévu être livré avec des compteurs de chaleur, ce serait peut-être un peu dommage de faire un cadeau au vendeur.

Par Jeanne Pauline

Notre immeuble a été livré en 2020 mais avec 18 mois de retard. La loi sur les compteurs prenant effet en 2020, le constructeur n'avait sans doute pas l'obligation de les installer ?

Par yapasdequoi

C'est la date du permis de construire qui compte. En l'occurrence elle est certainement antérieure à la loi en question.

Par Nihilscio

La loi sur les compteurs de chaleur ne date pas d'hier. À l'origine c'est la loi 74-908 du 29 octobre 1974 dont l'article 4 disposait :

Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif.

C'est au contraire la dérogation visant les immeubles à basse consommation d'énergie qui est récente.

Par Jeanne Pauline

@Nihilscio Le délai dépend de la nature du recours.

Au titre de la garantie de parfait achèvement, il est d'un an.

Au titre de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement, il est de deux ans.

Au titre de la garantie décennale des constructeurs il est de dix ans.

Au titre de l'obligation de délivrance du vendeur d'immeuble, il est de cinq ans.

À moins que les contrats de vente n'aient expressément stipulé que l'installation des compteurs de chaleur étaient laissée à la charge des acquéreurs, le vendeur avait obligation de délivrer les appartements équipés de compteurs de chaleur.

Bonjour,

Pouvez-vous m'indiquer quelle est la nature du recours en ce qui concerne les compteurs de chaleur ?