



Compteurs divisionnaires en copropriété

Par SaintGeorges

Bonjour

Nous sommes une petite copropriété et nous n'avons qu'un compteur linky puis des compteurs divisionnaires. Est-ce légal ? Ou est-ce que c'est de la revente d'électricité ?

En vertu de quelle lois ?

Merci !

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est illégal depuis 1994

Chaque copropriétaire doit pouvoir souscrire son propre abonnement avec le fournisseur de son choix et le syndicat ne peut pas refacturer les consommations individuelles.

"Toute rétrocession d'énergie par un client direct, à quelque titre que ce soit, à un ou plusieurs tiers est interdite, sauf autorisation du concessionnaire donnée par écrit."

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000185032]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000185032[/url]

Faites établir des devis par ENEDIS pour mettre en place des compteurs individuels.

Par SaintGeorges

Merci !

J'ai présenté un projet Enedis mais mes copropriétaires ont voté contre.

Tout en votant une répartition des charges très étrange sur l'électricité.

Donc s'ils votent contre? alors je ne peux rien faire.

Le syndic non plus.

Par Nihilscio

Donc s'ils votent contre? alors je ne peux rien faire.

Si, vous pouvez attaquer le syndicat des copropriétaires en justice pour qu'il fasse modifier la distribution d'électricité dans l'immeuble.

Une fourniture à prix coûtant d'électricité à un tiers n'est pas légalement prohibée. Le décret du 23 décembre 1994 a été abrogé en 2006 sauf pour la Corse. Mais tout d'abord il n'est pas dans l'objet d'un syndicat de copropriété de fournir des biens destinés à une consommation privative quoique ce soit admis pour l'eau pour des raisons principalement techniques et ensuite chaque occupant de l'immeuble est en droit de choisir et le fournisseur et le type de contrat qui lui conviennent.

Par SaintGeorges

Merci !

Deux choses : 1/ contrairement à l'eau, n'est on pas en droit de choisir notre fournisseur d'accès ?

2/ qu'est ce qui empêcherait un syndicat de copropriété de fournir des biens destinés à la consommation privative ?

Par Henriiri

Hello !

SaintGeorges quelle "répartition des charges très étrange sur l'électricité" a-t-elle été votée dans votre AG ? Vous semblez vouloir changer cette situation (quelle est votre motivation ?). A titre individuel (et d'autres copropriétaires ?) vous pourriez vouloir avoir votre propre abonnement d'électricité, vous préviendriez la copropriété de vos travaux et elle ne pourra pas vous en empêcher. Ce serait une manière de relancer le sujet.

Nililscio le décret en question est-il abrogé ou pas ? (justificatif)

Si le syndicat de copropriétaires "revend" l'électricité (à prix coutant) que risque-t-il juridiquement ? (justificatif)

A+

Par yapasdequoi

La répartition des charges doit suivre le règlement de copropriété. S'il y a des compteurs individuels, il peut y avoir une part qui est répartie aux tantièmes et une part qui est fonction de la consommation.

Toute autre répartition est sujette à contestation, impayé et au final procédure judiciaire.

Legifrance fournit ceci :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006629189/2024-08-01/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006629189/2024-08-01/[/url]

Version en vigueur depuis le 28 décembre 1994

Et ne mentionne aucune abrogation.

Ce que risque le syndicat : cf plus haut.

Mais tant que personne ne conteste devant un tribunal, tout peut continuer dans la plus parfaite illégalité.

Par Nihilscio

1. contrairement à l'eau, n'est on pas en droit de choisir notre fournisseur d'accès ?

Oui, chacun a le droit de choisir son fournisseur d'électricité puisqu'il n'y a plus de monopole en la matière. C'est inscrit dans le code de l'énergie aux articles L 331-1 et L331-2.

Article L331-1

Tout client qui achète de l'électricité pour sa propre consommation ou qui achète de l'électricité pour la revendre a le droit de choisir son fournisseur d'électricité.

Article L331-2

Tout consommateur final d'électricité exerce le droit prévu à l'article L. 331-1 par site de consommation.

Dans un conflit ayant opposé ENEDIS à une copropriété résidence-services, la cour d'appel de Paris a tranché (15/09/2022, n° [url=21/10311, https://www.courdecassation.fr/decision/6324137605769e2d4ddb2ef]21/10311, https://www.courdecassation.fr/decision/6324137605769e2d4ddb2ef/[/url] en déclarant que la distribution d'électricité dans les divers appartements de la résidence-services à partir d'un point unique de livraison était incompatible avec les règles imposées par le code de l'énergie.

On doit donc en conclure qu'il est impératif que chaque logement indépendant situé dans un immeuble d'habitation collectif soit raccordé au réseau public de distribution d'électricité à partir d'un point de livraison qui lui soit propre. La décision prise par l'assemblée générale de votre copropriété est donc irrégulière et sera déclarée non écrite si elle est contestée en justice.

2. 2. qu'est ce qui empêcherait un syndicat de copropriété de fournir des biens destinés à la consommation privative ? Fournir des biens destinés à la consommation privative n'est pas dans l'objet d'une copropriété. Cet objet est défini à l'article 14 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. C'est la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes, rien d'autre. On peut relever que les consommations personnelles ne sont pas mentionnées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Ce n'est pas un oubli du législateur, c'est cohérent avec l'article 14. Si un syndicat de copropriété fournit un bien destiné à une consommation privative il ne commet pas un délit mais il s'expose à ce qu'il y soit mis fin à la demande de tout copropriétaire voire même d'un occupant de l'immeuble non copropriétaire.

Une copropriété peut comprendre des espaces verts où peuvent venir jouer les enfants habitant l'immeuble. Le syndic fait tondre la pelouse et planter des fleurs, c'est dans l'objet du syndicat. Mais il n'embauche pas des nounous pour

surveiller les enfants, ce n'est pas dans l'objet du syndicat.

Une fourniture privative présente deux inconvénients.

Tout d'abord elle ne permet pas aux résidents de choisir librement ce qu'ils consomment personnellement.

Ensuite elle impose une solidarité de fait des copropriétaires dans le paiement du fournisseur. Le contrat étant passé entre le syndicat et le fournisseur, le syndicat est obligé de payer intégralement les factures du fournisseur même si certains copropriétaires ne paient pas leurs charges de copropriété. Dans les copropriétés en difficulté, la consommation d'eau est un problème majeur.

Nililscio le décret en question est-il abrogé ou pas ? (justificatif)

Il a été abrogé par le décret 2006-1731 du 23 décembre 2006 sauf en tant qu'il concerne le territoire de la Corse. C'est indiqué dans une note ajoutée dans le texte mis en ligne par legifrance à la suite de chaque article :

NOTA :

Décret n° 2006-1731 2006-12-23 art. 3 : Le décret du 23 décembre 1994 approuvant le cahier des charges type de la concession à Electricité de France du réseau d'alimentation générale en énergie électrique est abrogé, sauf en tant qu'il concerne le territoire de la Corse.

Il suffit de lire ce qui est mis en ligne par legifrance depuis bientôt dix-huit ans.

Par yapasdequoi

C'est exact : en bas de l'article on trouve :

"Décret n° 2006-1731 2006-12-23 art. 3 : Le décret du 23 décembre 1994 approuvant le cahier des charges type de la concession à Electricité de France du réseau d'alimentation générale en énergie électrique est abrogé, sauf en tant qu'il concerne le territoire de la Corse."

Cette copropriété est-elle en Corse ?

Par Henriri

(suite)

Yapasdequoi je n'ai pas identifié "plus haut" ce que risque le syndicat sur le plan juridique. Pouvez-vous l'expliquer ?

Donc la "revente" d'électricité n'est plus interdite (sauf en Corse, bizarre). Mais SaintGeorges que votre bien soit corse ou non vous avez néanmoins le droit de pouvoir choisir votre fournisseur d'électricité, c'est un moyen de mettre la copropriété au pied du mur si vous le souhaitez (en l'avertissant et lui présentant votre projet concret de modifier l'installation de livraison électrique de votre lot).

SaintGeorges SVP n'oubliez pas ma question sur la "répartition des charges très étrange sur l'électricité" votée en AG.

A+

Par yapasdequoi

Ce que risque le syndicat :

"contestations, impayés et au final procédures judiciaires"

Par Henriri

(suite)

Le syndicat ne risque rien juridiquement du fait de revendre de l'électricité, on est ok.

En fait il ne "risque" d'abord que des tensions et tracas internes par exemple en cas d'impayés d'un copropriétaire, ou si un copropriétaire veut choisir son fournisseur et donc modifier son alimentation. Ensuite le syndicat "risque" alors des complications judiciaires s'il doit attaquer un copropriétaire qui ne paie pas ou s'il empêche le droit de choisir son fournisseur (mais alors ce n'est pas la "revente" qui serait justiciable).

A+

Par yapasdequoi

Il n'y a pas une "autorité" qui contrôle et va taper sur ce pauvre syndic ! Il est contrôlé par le conseil syndical et par l'AG. Il ne risque effectivement rien pénalement, mais civilement c'est plus litigieux. Et au final s'il y a contestation, il peut être condamné s'il fait une faute professionnelle (comme une répartition farfelue).

Par Heniri

(donc toujours pas de risque juridique d'être condamné pour "revente" d'électricité pour qui que ce soit, ok)

Par yapasdequoi

De toute façon même du temps de la validité du décret déjà cité, il n'y avait pas de sanction pénale non plus.