



Coupure electricité dans garages privatifs

Par Veroo

Bonjour,

Dans les résolutions de notre prochaine AG de copropriété est inscrite dans l'ordre du jour :

Information : coupure de l'alimentation électrique dans les boxes.
Majorité nécessaire : sans vote

Au motif qu'il a été constaté que l'électricité issue des parties communes est utilisée à des fins privées et qu'en conséquence, l'alimentation électrique sera coupée.

Le Conseil Syndical est il en droit de faire purement et simplement couper l'électricité alimentant ces parties privées sur la simple base d'un constat dont on ne sait par qui, ni comment, mais surtout sans vote de l'AG ?

L'électricité dans les garages existe depuis la construction du bâtiment, il me semble évident qu'il s'agissait d'alimenter des parties privées, ce qui aujourd'hui semble poser problème à quelques uns.

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Que précise le règlement de copropriété concernant ces garages ?

Si l'électricité commune y est constamment détournée à des fins privées (bricolage/congélateur /cave à vin/recharge de véhicules) on comprend la réaction de "certains"...

Toutefois il convient d'aborder le sujet avec précautions car l'article 9 de la loi 65-557 précise :

"I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privées comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privées et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble."

et l'article 26 :

"L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privées ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété."

Il apparait donc que cette décision de couper l'alimentation électrique ne peut être prise par l'AG que s'il y a un impératif de sécurité par exemple, ou bien une preuve formelle d'un détournement important.

Une alternative à la coupure totale qui ne lèserait personne serait de limiter drastiquement la puissance fournie pour qu'elle ne puisse servir qu'à l'éclairage avec des ampoules économiques : dans ce cas c'est une simple décision de gestion qui peut se voter à l'article 24.

S'il y a un besoin de recharge de véhicules électriques, il serait bien plus constructif que le CS prépare un projet d'équipement de bornes de recharges (qui permettent la facturation individualisée).

Par Veroo

Merci beaucoup de votre réponse.

Je ne sais pas trop où chercher dans le RdC car il n'y a pas de paragraphe spécifique aux garages ou à leur électrification. Il est fait mention des garages dans la partie concernant l'édification des bâtiments et leur division en

lots(appart, caves, garages) ainsi que le nombre de ces derniers (1376 lots dont 100 garages). Un tableau annexé au RdC contient le détail des lots et les quote-part de copropriété : bâtiment 10.000ème (les garages représentent 30) et l'ensemble de la copro en 100.000e dont les garages représentent soit 18, soit 20 tantièmes.

Je comprends le point de vue du "détournement" de l'électricité à des fins privées, mais c'est un peu facile de sanctionner la majorité pour peut-être quelques uns qui abusent, sur l'argument d'un "constat". Comme vous l'avez indiqué, il n'est pas fait état d'un impératif de sécurité ni de preuve formelle d'un détournement important.

Ce qui me dérange c'est qu'il n'y a pas de vote prévu à l'AG pour cette suppression, ce n'est qu'une information et une décision arbitraire du CS. De plus, il n'a pas fait inscrire de résolution donnant l'autorisation à ces copropriétaires de faire installer l'électricité à leur frais dans leur garage. Il va donc falloir attendre 1 an pour inscrire une telle résolution à la prochaine AG.

N'y a-t-il pas abus de la position du conseil syndical dans cette décision de couper l'électricité sans donner le moyen de la rétablir rapidement par la pose d'un compteur individuel ?

Est-ce dans ses attributions de prendre cette décision sans consultation des copropriétaires ?

Merci pour les articles de loi et pour la piste de la limitation de la puissance fournie pour qu'elle ne serve qu'à l'éclairage.

Concernant la recharge des véhicules électrique, l'autorisation de faire poser de telles prises dans les garages privés avait été donnée dans une AG précédente. Plus tard, des gaines électriques souterraines ont été installées pour la pose ultérieure de bornes de recharge collectives... sans présentation de projet en AG.

Par yapasdequoi

Le CS ne peut pas prendre une telle décision. Ce n'est pas dans ses attributions. Et comme elle est contraire à l'article 9, elle n'est pas légale dès lors que l'électricité est présente. Les copropriétaires peuvent en exiger le rétablissement (courrier RAR au syndic).

Comme aucun vote n'est prévu, il n'y a pas de décision.

L'usage des garages n'est-il pas réservé au stationnement des véhicules ? Pour recharger un véhicule, des bornes spécifiques ont été autorisées, il n'y a rien de plus à voter.

Par coproleclos

Bonjour,

L'AG peut se saisir de n'importe quel sujet non inscrit. Le CS est dans son droit s'il propose une discussion qui sera sans vote.

L'article 13 du décret de 1967 le permet :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006488391]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006488391[/url]

Le syndic n'aura rien à faire exécuter suite à cette discussion.

Bien à vous.

Par Veroo

Bonjour et merci de l'éclairage que vous m'apportez.

En réponse à Yapasdequoi : si, l'usage des garages est réservé au stationnement dans le RdC, mais la construction datant des années 60, ils sont dimensionnés pour les véhicules de cette époque. Tous ceux qui de nos jours possèdent de "gros" véhicules ne peuvent plus y garer leur voiture, notamment en raison de leur largeur, donc bon nombre de garages servent de lieu de stockage.

Cette remarque sur l'usage avait déjà été soulevée en AG, en particulier en raison de la difficulté de trouver des places de stationnement dans la résidence. La réponse avait été qu'il n'était pas possible d'obliger les propriétaires à y garer leur véhicule car les garages sont des parties privées.

En réponse à coproleclos : OK, je comprends le principe de la discussion sans vote.

Ce qui m'interpelle c'est la formulation que je recopie : "Il a été constaté que l'électricité issue des parties communes dans les boxes est utilisée à des fins privées". par conséquent, l'alimentation électrique dans les boxes parking sera coupée".

Comme si la décision était déjà prise et nous sera imposée.

Je ne trouve pas cohérent de dire que l'électricité de ces garages est utilisée à des fins privées, puisque dès la construction, l'électricité a été installée dans ces lieux qui sont privés.

Hors sujet et non juridique : dans cette AG, il est demandé de voter (article 24) le recrutement d'un gardien à demeure et à temps plein alors qu'aujourd'hui nous avons un gardien à 70% et qu'au moins la majorité des tâches sont sous-traitées. Si la motivation de couper l'électricité dans les garages est de faire des économies sur les charges de copro, quelque chose m'échappe.

Par coproleclos

Bonjour,

Il y a une chose que je ne comprends pas : pourquoi vouloir interdire d'utiliser l'électricité à des fins privées dans des garages ?

- Si les garages sont alimentés dans cette énergie, c'est pour des fins privées obligatoirement ; Mr de La Palisse n'aurait pas dit mieux.

- Si les garages sont des parties communes, mêmes louées, c'est un équipement commun qui requiert l'unanimité pour la supprimer.

Si les garages sont des parties privées, l'article 9 de la loi de 1965 s'applique et personne ne peut interdire d'utiliser l'électricité.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313535]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313535[/url]

- Si l'électricité a été installée sans autorisation par le proprio ou le locataire, nul n'a le droit de se faire justice.

Dans tous les cas vous ne pouvez rien faire contre.

Sinon tenter une action auprès du TJ pour demander la remise en état d'origine des installations telles qu'elles sont spécifiées par le RDC. C'est dans cette voie que la résolution doit être rédigée, et/ou sur l'installation de compteurs individuels.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Si ce ne sont plus des garages, mais plutôt des caves, il faut vérifier si l'assureur de l'immeuble maintient ses garanties... ce serait étonnant en cas d'incendie par exemple.

Mais dans ce cas inutile d'étudier les bornes de recharges.

S'il y a des congélateurs ou autres appareils fort consommateurs, c'est en effet litigieux, mais le syndic n'a pas le droit de "faire justice" comme le dit judicieusement coproleclos.

Et encore une fois le CS n'a pas le pouvoir de prendre une telle décision.

Bref, si l'électricité est coupée, courrier RAR au syndic pour réclamer la remise en service, puis saisie du tribunal sur la base de l'article 9 déjà cité.

A défaut vous pourriez demander une limitation de la puissance installée pour limiter l'usage à un éclairage basique.

Par Veroo

Bonjour et merci à vous 2 pour vos contributions.

J'ai rencontré hier soir un membre du CS qui m'a clairement dit que ce sujet était sans vote (et donc à titre d'information), car de toute façon les propriétaires des garages sont minoritaires et qu'ils (le CS) sont certains que la majorité voterait pour la suppression de l'électricité. Il m'a confirmé que l'électricité serait coupée.

Rien à faire pour lui faire entendre que cette décision n'est pas dans ses attributions.

J'ai bien tenté de savoir sur quel constat le CS basait sa décision mais il a digressé sur l'usage de l'électricité qui serait fait au niveau des caves, car nous avons aussi de petites caves (1 par appartement) mais qui n'ont pas d'électricité. Toutefois des prises électriques existent dans le couloir qui les dessert et une copropriétaire brancherait nuit et jour une rallonge sur cette prise pour alimenter un déshumidificateur installé dans sa cave. Le CS aurait à plusieurs reprises débranché cette installation mais la copro rebranche et estime être dans son droit car je cite "elle a répondu que ce qu'elle fait dans ses parties privatives ne regarde pas le CS".

J'ai recadré le point sur les garages, et nouvel argument comme quoi les fils électriques ne seraient pas aux normes, car encore en tissu. Pas d'évocation d'une surconsommation qui pèserait sur les charges communes. Effectivement l'installation électrique d'origine datant des années 1960, celui qui n'a jamais fait de travaux, doit encore avoir ce type d'installation, mais combien et que brancherait-il ? Cependant cet argument ne m'a pas convaincue car l'installation électrique des appartements a été faite à l'identique (fils enrubannés de tissu) et donc certains copropriétaires ont peut être encore ce type de fils chez eux, avec tout leur électroménager branché dessus.

Merci encore pour les solutions alternatives à la coupure radicale et la marche à suivre sur la base des articles de loi.

Par coproleclos

Bonjour,

Il n'y a aucune obligation de mettre aux normes récentes une installation ancienne.

Par contre si des travaux y sont réalisés, alors OUI la mise aux normes doit être faite, mais seulement sur les installations concernées.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Votre CS dictatorial doit être remis sur les rails de la loi ...

Les propriétaires de garages peuvent se regrouper pour tenter une action contre le syndicat s'il coupe le courant.