



## PORTEE EXACTE de la règle des 30% en charges de CHAUFFAGE

-----  
Par zouriteman

Le nouveau syndic dans notre copropriété assez récente (2015) , dans laquelle il y a des compteurs individuels de consommation de Chauffage , prétend avoir l' obligation de calculer avec cette règle de 30% / 70% (dont il ne donne d'ailleurs pas les références précises dans la loi) , et qui plus est il ne l' applique qu'à une partie des frais de la Chaufferie , alors que l' ancien syndic mettait tout en proportion des consommations (le prestataire a un contrat avec Plusieurs composantes dites P1 , P2 et P3 )

Il n'y a rien de précis sur ce sujet dans le RDC .

le résultat est que les gens assez économes voient leur facture augmenter , au point qu'ils n' ont plus guère d'intérêt à être économes et à surveiller leur thermostat.

Que dit exactement la loi ? Que puis-je opposer légalement à ce syndic ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000039078082]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000039078082[/url]

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F14745]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F14745[/url]

Pour la répartition, il faudrait vous reporter à la règle adoptée lors du vote en AG de l'installation des compteurs de calories, ou si elle n'existe pas ni dans le RC ni dans les PV d'AG, prévoir une résolution à cet effet dans la prochaine AG.

-----  
Par yapasdequoi

La règle 70/30 est issue de l'article R174-10 du code de la construction.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000043819469]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000043819469[/url]

Mais l'AG peut voter autre chose.

Si c'est le cas, il sera judicieux de pérenniser la règle choisie en modifiant le RC.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Que puis-je opposer légalement à ce syndic ?

Rien parce que votre syndic semble répartir les frais de chauffage comme il faut. C'est l'ancien syndic qui était dans l'erreur.

-----  
Par zouriteman

je remercie les répondants , mais je note :

\* que cela me renvoie à un arrêté 27/08/2012 qui concerne essentiellement les immeubles ou des compteurs individuels ne peuvent pas être installés. ce n'est pas mon cas, les compteurs sont d'origine , par le promoteur lors de la livraison à neuf.

Mais au passage, je suis prêt à parier que pas UN syndic sur 100 ne diffuse l' information prévue dans les articles 5 à 5-3 de cet arrêté , pourtant obligatoire !! Et comme la loi est très mal foutue, car elle fixe pleins d' obligations ou de règles, mais sans SANCTIONS , alors les syndics font ce qu'il veulent, ils appliquent ce qui les arrangent, et ignorent ce qui les dérangent.

Que le R174-10 du CCH mentionne le coefficient 0,30 ( 30% ) , mais laisse la porte ouverte à une valeur de 0 à 0,50 , et ne défini pas précisément ce qui rentre dans la base de calcul.

Comme notre RDC est silencieux sur ce sujet , ne peut-on considérer que la pratique constante depuis 9 années vaut accord implicite des propriétaires ??

Bien sur, nous proposerons une résolution en AG pour fixer notre propre coefficient , mais cela ne sera que pour la prochaine ag en Décembre 2026 !!

-----  
Par yapasdequoi

Il n'y a pas d'accord implicite... sauf que si personne ne réagit, il ne se passe rien.

Vous pourrez lors de la prochaine AG mettre aussi aux votes le recalcul sur l'année passée dont les comptes son soumis à approbation, mais pas pour les comptes déjà approuvés.

-----  
Par isernon

bonjour,

que fait votre conseil syndical ?

à chaque A.G. , les copropriétaires doivent approuver ou non les comptes présentés par le syndic.

salutations

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Vous dites que votre chauffage a des contrats P1, P2, P3.

Pour rappel :

P1 = combustible

P2 = conduite et maintenance

P3 = fonds de réparation

L'article 174-10 applique bien le coefficient sur "Les frais de combustible ou d'énergie" ; ce qui correspond au P1. Le reste (P2, P3) n'a pas à être individualisé selon la consommation mais aux tantièmes.

Potentiellement, vous êtes également censé avoir une grille de coefficient de correction en fonction de la situation des appartements.

Combien y a-t-il d'appartements ? il faut voir ce que représente le P1 par rapport à l'ensemble également pour voir si il y a un vrai intérêt à ruer.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Et comme la loi est très mal foutue, car elle fixe pleins d' obligations ou de règles, mais sans SANCTIONS , alors les syndics font ce qu'il veulent, ils appliquent ce qui les arrangent, et ignorent ce qui les dérangent.

La loi ne prévoit pas de sanctions car elles ne seraient pas utiles. Si la loi est enfreinte, c'est le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires) qui est responsable. Le syndicat ne va pas se punir lui-même !

Si le syndic commet des fautes de gestion, c'est à l'ensemble des copropriétaires de lui taper sur les doigts, en exigeant l'application des résolutions, de la loi ou du règlement de copropriété, et si nécessaire en changeant de syndic voire en votant pour l'attaquer en justice pour obtenir des dommages et intérêts.

Dans une copropriété où aucun copropriétaire ne met le nez dans la loi et dans les comptes un syndic fait ce qu'il veut

oui, surtout si l'AG votait complaisamment. Dans une copropriété bien gérée il y a un conseil syndical qui joue son rôle et des copropriétaires qui se "dévouent" pour mettre les mains dans le cambouis.

-----  
Par yapasdequoi

La loi prévoit un délai de 2 mois pour contester une décision prise par l'AG (article 42). Après c'est trop tard.

Il existe aussi un délai de prescription de 5 ans pour chaque copropriétaire s'il s'estime lésé. Dans ce cas ce n'est pas le syndic qu'il doit assigner, c'est le syndicat.

PS: On a le syndic qu'on mérite (= qu'on choisit)

-----  
Par zouriteman

je réponds au message de Urbicande75 : je ne vois rien dans notre RDC sur "grille de coefficient de correction" ; de quoi s'agit-il ?

Nous avons bien des tantièmes en "CHAUFFAGE", comme dans d'autres clés de répartition ( Ascenseurs par exemple) , et ceux-ci sont très différents des tantièmes en clé "Charges générales".

Bien sur que nous avons un C.S. , et très actif , et pas du tout godillot, et c'est d'ailleurs à son initiative que nous avons mis en concurrence le syndic actuel.

dans votre explication sur P1/P2/P3 , vous supposez que ce sont 3 contrats indépendants , ce qui est faux ; la conduite d'une chaufferie au gaz exige la souscription de l'ensemble, aussi bien si le prestataire est Dalkia ou Engie (ex Cofely ) ou un autre ; et en fait il n'y a que ces 2 là dans ma région !

je précise , pour celui qui me pose la question : résidence de 70 logements

-----  
Par Urbicande75

Quand un immeuble ancien est équipé de compteurs, un coefficient d'emplacement (dernièrement étage, exposition, etc) peut être déterminé. Pour vous comme c'est des l'origine, ça doit être reflété dans cette grille chauffage.

Même si P1 P2 P3 sont liés et donné au même opérateur (chez nous aussi), il s'agit de 3 objets différents et généralement vous avez 3 factures différentes. L'article du CCH parle bien de l'énergie pour le 70/30. Ce sont donc les factures P1.