



Electricité des parties communes

Par **Melliflu**, le **21/06/2024** à **19:50**

Bonjour,

Je suis propriétaire depuis un an d'un appartement dans un immeuble qui en compte trois.

Je viens d'apprendre que les deux autres appartements (dont les propriétaires sont une dame pour un appartement et sa fille pour l'autre) sont reliés au compteur électrique de la partie commune, alors que le mien a son propre compteur à l'intérieur de l'appartement.

Je n'étais pas au courant de cela lors de l'achat (j'imagine que le notaire ne le savait pas non plus).

Avant mon arrivée, ma voisine payait l'intégralité de la facture électrique de la partie commune, puisque qu'elle était la seule à occuper l'immeuble (sa fille et l'ancienne propriétaire de mon appartement n'habitaient pas sur place, donc je suppose qu'il devait y avoir un accord).

Mais lors de l'AG de 2023, qui a eu lieu un mois seulement après mon acquisition de cet appartement, il avait été voté que la facture électrique de la partie commune serait dorénavant divisée selon les quote-parts. Je n'avais aucune raison pour m'y opposer car il me semblait naturel de payer une partie de cette facture. Mais à l'époque, personne ne m'avait prévenu qu'en réalité, les deux autres appartements étaient également branché sur le compteur électrique de la partie commune !

Et lors de l'AG de 2024, j'ai demandé au syndic pourquoi la facture d'électricité de la partie commune était si élevée (1400€) alors qu'il n'y a que deux ampoules !

Et c'est seulement à ce moment-là que le syndic m'en a expliqué la raison. La discussion de ce problème pour trouver une solution plus juste était à l'ordre du jour, mais comme les deux autres propriétaires n'étaient pas présentes à l'AG, il n'a pas été possible de le soumettre au vote. Du coup, le syndic a décidé de diviser la facture selon les quote-parts. Et au final, mon appartement étant le plus grand, on me réclame 700€, soit la moitié de la facture totale.

Le syndic, reconnaissant que cette situation était injustement en ma défaveur, va demander aux deux autres propriétaires de faire installer un compteur personnel à chaque appartement, mais je ne suis pas convaincu de la bonne foi de ces dernières et je crains qu'en attendant, on continue à me demander de payer la moitié de la facture.

Je précise que je n'ai pas pu rencontrer les autres propriétaires depuis l'AG, elles semblent

être toutes les deux absentes...

Que puis-je faire pour contester le paiement de cette somme ?

Quels seraient mes recours pour les obliger à se mettre au norme (?) dans le cas où elles feraient traîner les choses ?

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Par **Visiteur**, le **21/06/2024** à **20:30**

Bonjour

De quand date l'AG ?

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 permet à tout copropriétaire de contester une décision de l'assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la notification de cette décision.

Par **Melliflu**, le **21/06/2024** à **20:49**

Bonjour,

Je vous remercie pour cette information qui pourrait m'être utile.

L'AG a eu lieu au début de ce mois.

Par **Visiteur**, le **21/06/2024** à **21:51**

J'ajoute qu'il serait de première importance de vous arranger entre vous avant de passer par la case juridique (cest long!) pour non-respect des critères définis par la loi.

Notamment le critère de l'utilité prévu à l'article 10 de la même loi, qui précise que les charges doivent être réparties en fonction de l'utilité que les services et éléments d'équipement commun présentent à l'égard de chaque lot, peut être invoqué par tout copropriétaire afin d'obtenir que cette répartition soit déclarée non écrite et qu'une nouvelle répartition conforme soit établie.

Cette demande peut être faite à tout moment et peut concerner des clauses issues du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale.

Par **Lingénu**, le **22/06/2024** à **00:06**

Bonjour,

Il n'est pas dans l'objet d'une copropriété de fournir aux copropriétaires des produits destinés à leur consommation individuelle. Comme dit à l'article 14 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, le syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. L'article 10 qui porte sur les charges de copropriété ne mentionne que ce qui est dépensé pour l'entretien et l'administration des parties communes. Cela exclut l'électricité consommée dans des parties privatives. Il en résulte que les parties privatives doivent impérativement être alimentées en électricité par un branchement distinct de celui des parties communes. Si, ce qui est anormal, le syndicat fournit de l'électricité à un copropriétaire, celui-ci doit rembourser ce qu'il a consommé exactement. Une répartition selon les tantièmes de charges est totalement exclue.

Tant qu'il n'y a pas de branchement séparé, le plus équitable serait de porter les coûts de consommation d'électricité à la charge des copropriétaires branchés sur les parties communes, le syndicat leur remboursant le coût estimé de ce qui est consommé dans la cage d'escalier qui ne peut être que très minime. Quoiqu'il en soit, c'est sur cette base qu'il faut calculer ce que vous devez payer comme charges correspondant à la consommation d'électricité dans les parties communes.

[quote]

Que puis-je faire pour contester le paiement de cette somme ?[/quote]

Le plus simple est de refuser de payer. Au créancier le cas échéant de saisir le tribunal et de justifier sa demande. Le syndic n'est pas une autorité. Il est le représentant du syndicat des copropriétaire personne morale de droit privée.

La logique devrait vous conduire à refuser d'approuver les comptes tant que l'imputation des charges d'électricité consommées dans les parties communes vous semblent inéquitable. Quoiqu'il en soit, l'article 45-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967 vous permet de contester votre compte individuel de copropriétaire : L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. Vous pouvez contester que les comptes aient été approuvés ou non et que vous ayez voté pour l'approbation des comptes ou non. La manière la plus simple de contester est de le faire par voie d'exception en refusant de payer et en attendant que le syndic vous convoque en justice si une solution amiable n'est pas trouvée.

[quote]

Quels seraient mes recours pour les obliger à se mettre au norme (?) dans le cas où elles feraient traîner les choses ?[/quote]

- Mettre en demeure par courrier recommandé les copropriétaires branchés sur les parties communes de faire installer un branchement qui leur soit propre dans un délai qui vous semble raisonnable.

- Ce délai étant passé, les assigner devant le juge des référés afin de les faire condamner sous astreinte à installer leur propre branchement.

Les dispositions sur lesquelles vous reposer sont celles des articles 10 et 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **Lingénu**, le **22/06/2024** à **11:53**

[quote]

Quels seraient mes recours pour les obliger à se mettre au norme (?) dans le cas où elles feraient traîner les choses ?[/quote]

Ma réponse précédente est juridiquement valable mais je ne vois pas l'intérêt de faire les frais d'une procédure. Vous pouvez vous contenter d'évaluer le coût de l'électricité consommée et de n'accepter de n'en payer que votre quote-part. Avec deux ampoules et quelques heures annuelles de fonctionnement d'un aspirateur pour nettoyer l'escalier ce sera très minime.

Par **Melliflu**, le **22/06/2024** à **14:10**

Bonjour,

Merci beaucoup pour ces réponses très détaillées.

Toutes ces informations me permettront d'avoir des arguments solides pour défendre mes intérêts dans cette affaires.

Je vous remercie tous les deux pour votre aide.

Cordialement,