



copropriété : compteur d'EDF et individualisation

Par **hervepdf**, le **07/03/2022** à **23:54**

Bonsoir,
Copropriété de 89 appartements, faire voter en AG l'individualisation demeure un challenge. je vous partage le contexte, vos conseils sont bienvenus pour mettre fin à cette aberration qui crée de fait de terribles distorsions de consommations/factures importantes alors qu'il n'y a aucun obstacle technique à l'individualisation des compteurs électrique.
Nous disposons d'un seul et unique abonnement et compteur EDF pour toute la résidence, le syndic de copro nous refacture selon un logique de tantièmes. Cet unique compteur général permet d'alimenter les radiateurs électriques et chauffe eaux dans chaque appartement sans comptage individuel. De ce fait , cela peut il être assimilé à du chauffage collectif et si oui, à lecture de l'extrait de la loi ELAN ci-dessous, il y a une obligation d'installer des compteurs individuels.
La loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, et parue dans le Journal Officiel le 24 novembre 2018, est un texte qui s'applique à toute copropriété en chauffage collectif.
Si la répartition des frais de consommation énergétique se faisait généralement au tantième, la nouvelle loi impose désormais l'installation de dispositifs permettant de répartir les frais de chauffage en fonction de la consommation réelle de chaque logement.
Dans la pratique, cette loi pour le chauffage fixe une obligation d'installer des boîtiers individuels sur chaque radiateur qui détermineront et réguleront la quantité de chaleur fournie à chaque local, et/ou des compteurs d'énergie thermique permettant d'évaluer individuellement la consommation, et donc les coûts y afférent.
Bien cdt

Par **nihilscio**, le **08/03/2022** à **09:22**

Bonjour,
Ne pas confondre un commentaire avec le texte de la loi.
Ce n'est pas la

bonne approche du problème.

Je vous livre ma théorie sur la question.

L'objet du syndicat des copropriétaires est défini à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965. C'est la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. La fourniture d'un bien, eau, électricité ou autre, destiné à une consommation privative n'entre pas dans l'objet de la copropriété à moins que celle-ci ne soit une résidence-services régie par les articles 14-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965. Une telle consommation n'entre pas non plus, et c'est logique, dans aucune des deux catégories de charges distinguées à l'article 10. La conséquence en doit être que, si pour des raisons techniques, des biens sont distribués par le syndicat, ce doit être de façon individualisée parce qu'un copropriétaire ne peut être tenu d'accepter une mutualisation de consommations qui n'entrent pas dans l'objet du syndicat. S'il peut apporter la preuve de la quantité qu'il a effectivement consommée, il peut donc refuser une mutualisation qui se traduit par une répartition des dépenses selon les tantièmes de charges communes et exiger de payer un montant qui corresponde à la quantité qu'il a effectivement consommée.

Si la proposition d'installation de compteurs individuels dans toute la copropriété est refusée par l'assemblée générale, vous pourriez envisager de poser vous-même votre propre compteur et d'en communiquer l'index au syndic afin de ne payer que votre consommation personnelle.

Ce n'est que ma théorie personnelle.

Par **coproleclos**, le **08/03/2022 à 10:49**

Bonjour,

Pas d'accord avec ce qui vient d'être dit : en l'absence de compteurs individuels pour l'ensemble de la copro c'est la règle des tantièmes qui doit s'appliquer.

Celui qui fait installer chez lui un compteur ne peut pas revendiquer une autre règle. C'est l'installation tout le monde ou pour personne.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **08/03/2022 à 11:11**

[quote]

en l'absence de compteurs individuels pour l'ensemble de la copro c'est la règle des tantièmes qui doit s'appliquer;

[/quote]

Pourquoi ? Quel est le fondement juridique de cette affirmation ?

Une consommation privative est-elle une charge de copropriété ?

Il y a deux catégories de charges et deux seulement :

1. les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun,
2. les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Une consommation d'eau ou d'électricité privative n'entre dans aucune de ces deux catégories. **Une telle consommation n'est donc pas une charge de copropriété.** C'est une fourniture de biens ou de services **qui n'est pas dans l'objet du syndicat.** Chaque copropriétaire bénéficiaire doit payer à la copropriété le prix de ce qu'il a consommé mais il n'est pas tenu de participer aux dépenses personnelles des autres copropriétaires. Pourquoi ne pas mutualiser les livraisons de pizzas tant qu'à faire ?

Rappel : la présente discussion porte sur la répartition aux tantièmes des **consommations individuelles d'électricité.**

Par **hervepdf**, le **09/03/2022 à 21:56**

Bonsoir,

Tout ce que j'ai pu lire est que la répartition des charges générales est fait en

fonction des tantièmes ou des millièmes initialement attribués aux différents lots par le règlement de copropriété. En l'absence de l'individualisation cela s'applique obligatoirement pour l'électricité, le fait de faire poser son compteur individuel et communiquer le relevé au syndic ne sert pas à rien (autre que de mesurer ce que l'on consomme pour son appartement) car il semble être formellement interdit de se substituer à EDF.

Les factures s'envolent dramatiquement pour repère, 239 000 Kwh en 2021 pour notre résidence de 89 apt avec un taux d'occupation de 3 mois max dans l'année, exceptés quelques petits malins venant bcp plus fréquemment et qui font tout ce qu'ils peuvent pour que ce ne soit pas à l'ODJ de l'AG.

Janv et Fév 2022 totalisent 14 000 € d'électricité alors que la résidence est quasi déserte, c'est peu dire des gaspillages de certains que les copropriétaires doivent supporter.

Bref, je cherche 2 choses :

- (1) des éléments de réglementation ou de législation obligeant une copropriété ne rencontrant aucun obstacle technique à l'individualisation (dont c'est le cas avec les radiateurs électriques et le chauffe eau dans chaque appart), à la mettre en place.
- (2) quels moyens pour procéder (mise en demeure, courriers, saisine d'autorité, autres) à l'exécution de l'individualisation ?

Merci de vos conseils et recommandations pragmatiques

Par **nihilscio**, le 10/03/2022 à 00:52

[quote]Tout ce que j'ai pu lire est que la répartition des charges générales est fait en fonction des tantièmes ou des millièmes initialement attribués aux différents lots par le règlement de copropriété.[/quote]

Oui, quand il s'agit de charges de copropriété. Or **les consommations individuelles d'électricité ne sont pas des charges de copropriété** parce qu'il n'est pas dans l'objet d'un syndicat de copropriété de fournir l'électricité consommée dans les parties privatives. Votre situation est tout simplement illégale. Chaque appartement devrait être branché directement au réseau public.

Par ailleurs il n'est plus interdit de se substituer à EDF parce qu'EDF n'a plus le monopole de distribution d'électricité. Mais chaque consommateur a le droit de choisir le fournisseur qui lui convient et le contrat qui lui convient. Pour cette raison, les propriétaires bailleurs doivent faire installer un branchement direct au réseau public afin de permettre ce libre choix à leurs locataires. Ce qui vaut pour les locataires vaut aussi bien pour les copropriétaires dans un immeuble en copropriété.

Le fait qu'il n'y ait qu'un branchement au réseau pour tout l'immeuble est une anomalie.

La solution idéale serait que la copropriété entreprenne les modifications nécessaires pour que chaque copropriétaire puisse s'abonner personnellement auprès du fournisseur d'électricité de son choix. A mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale et contester ensuite en justice le rejet de la proposition le cas échéant.

Un pis-aller serait que vous installiez un compteur divisionnaire dans votre appartement et ne payiez que pour votre consommation personnelle au motif tout simple que le syndicat des copropriétaires ne peut vous contraindre à une mutualisation des consommations personnelles. Imaginez-vous que la copropriété ouvre un compte chez un pizzaiolo et que les livraisons de pizzas soient réparties en fin d'exercice selon les tantièmes de charges communes ? Pour l'électricité c'est pareil.

Par **hervepdf**, le 10/03/2022 à 07:58

[size= medium]Merci, ce que vous me suggérez est-il légal ? Je comprends l'idée mais il reste des charges de parties communes dont il me semble logique de devoir nous acquitter; mais impossible de faire la part de choses entre ce qui relève des consommations de parties

privatives, des consommations relevant des parties communes. [/size]rnrn[size=medium]Justement, je reviens sur ma question de comment faire inscrire a l'odj de l'AG le sujet pour pouvoir promouvoir l'individualisation/réveiller les esprits alors que le conseil syndical, à une faible majorité de ses membres (la majorité étant représentée par 4 personnes privilégiant leurs intérêts personnels), a voté de rnrn pas le mettre a l'ordre du jour. Et le syndic de répondre désolé, ce serarnpeut etre a l'ODJ dans 1 an. Cela me paraît profondément injuste de faire supporter l a facture d'électricité qui pèse 42% en 2021 des charges courantes générales et probablement bcp + en 2022 à tous alors que ce sont quelqu'uns qui laissent chauffage et chauffe eau dans leur appartement toute l'année meêm quand non occupé (cad 7 mois de l'année).rn[/size]rnrn[size=medium]Cdt[/size]

Par **morobar**, le **10/03/2022** à **09:43**

Bonjour,rnrnSauf erreur de ma part, la rétrocession d'electricité n'est pas autoriséernrnDe faite cosommateur doit avoirle libre choixe son fournisseur, ,ce qui es vpas possible dans la situatn exposéernrn.<https://cms.law/fr/fra/publication/attention-aux-clauses-de-retrocession-d-electricite-dans-vos-baux>

Par **nihilscio**, le **10/03/2022** à **10:25**

[quote]rne comprends l'idée mais il reste des charges de parties communes dont il me semble logique de devoir nous acquitter[/quote]rnrnOui, mais ce n'est pas votre problème, c'est celui du syndic, ou plutôt celui des autres copropriétaires qui s'entêtent à maintenir une situation aberrante. Une dépense doit être justifiée. En l'absence de justification, vous êtes en droit de refuser de payer. La justification attendue est l'index d'un compteur qui mesure la seule consommation des parties communes.rnrnTout copropriétaire a le droit de faire inscrire à l'ordre du jour une question qu'il a lui-même rédigée. Ni le syndic ni le conseil syndical n'ont le pouvoir d'opposer un quelconque refus.rnrnFaites-vous assister par une association.

Par **amajuris**, le **10/03/2022** à **11:23**

hervepdf,rnrndans les résidences de vacances en montagne, il existe souvent un chauffage collectif électrique mais uniquement de base, afin d'assurer une température minimale autour de 10-12 ° pour l'équilibre thermique du logement.rnrnchaque logement disposant de chauffage individuel permettant d'obtenir des températures supérieures.rnrnêtes-vous certain que votre copropriété n'est pas dans cette situation ?rnrndans certaines copropriétés, ceux qui utilisent le plus souvent leurs appartements ont intérêt à ce que la température de base soit la plus élevée possible pour faire payer l'ensemble des copropriétaires.rnrnle premier alinéa de l'article 10 du décret 67-223 indique :rnrn*A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale.*rnrnil vaut mieux que la demande soit faite par LRAR.rnrnSalutations

Par **coproleclos**, le 10/03/2022 à 18:21

[quote]Pourquoi ? Quel est le fondement juridique de cette affirmation ?

Une consommation privative est-elle une charge de copropriété ?

[/quote]

Bonjour,

Qu'il s'agisse d'électricité ou d'eau ou autre, tout ce qui est fourni collectivement dans la copro est une charge qui se répartit aux tantièmes généraux, à moins que le RDC n'ait prévu des charges spéciales ou d'autres dispositions.

C'est sur ce fondement que j'ai affirmé mon propos selon les renseignements communiqués au moment de ma réponse du 8/03 à 10h49. Ce n'est donc pas une charge privative mais commune, comme pour la minuterie par exemple.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le 10/03/2022 à 20:34

[quote]Qu'il s'agisse d'électricité ou d'eau ou autre, tout ce qui est fourni collectivement dans la copro est une charge qui se répartit aux tantièmes généraux, à moins que le RDC n'ait prévu des charges spéciales ou d'autres dispositions.

[/quote]

On pourrait donc fournir collectivement des pizzas dont la dépense serait répartie selon les tantièmes généraux. On appellerait la pizzeria et on lui demanderait d'inscrire la commande sur le compte de la copropriété.

[quote]Ce n'est donc pas une charge privative mais commune, comme pour la minuterie par exemple.

[/quote]

Sauf que l'escalier conduisant aux appartements est une partie commune tandis que l'intérieur d'un appartement est une partie privative. L'éclairage d'une partie commune est une charge commune tandis que l'éclairage d'une partie privative est une consommation privative d'énergie.

En ce qui concerne l'eau, elle est généralement, c'est vrai, assimilée à une charge de copropriété. Le poids des usages y est pour beaucoup. La loi SRU du 13 décembre 2000 dit toutefois, quoique sans grand effet, que la norme devrait être l'individualisation de la distribution d'eau, chaque logement devant être abonné personnellement au service public, sans passer par le syndicat des copropriétaires. J'ai jadis possédé un appartement en copropriété à Toulon. J'avais un contrat avec le concessionnaire du service public. La copropriété ne s'occupait pas de l'alimentation en eau des appartements. Une interprétation stricte de la loi du 10 juillet 1965 exclut les consommations privatives d'eau des charges de copropriété. **Je rappelle que l'objet du syndicat se restreint à la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi qu'à l'administration des parties communes. Je rappelle encore que les consommations privatives n'entrent dans aucune des deux catégories de charges définies à l'article 10.**

Si la fourniture d'eau est néanmoins généralement admise comme une charge de copropriété, ce n'est absolument pas le cas de l'électricité. Cette anomalie et sa conséquence, répartition aux tantièmes de charges des consommations individuelles d'électricité, seraient indéfendables devant un tribunal. Dans l'immeuble en question, une résidence de tourisme, l'explication en est probablement qu'il a été initialement conçu comme un hôtel. Mais c'était une erreur qui doit être réparée, par voie de justice si nécessaire.

Par **hervepdf**, le 10/03/2022 à 21:56

@AMAJURIS

net le premier alinéa de l'article 10 du décret 67-223 indique également :

"Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante."rnrnNous nous sommes fait avoir semble t'il, la convocation à l'AG et l'ODJ ont été envoyé le 28 Fév et notre AG aura lieu le 1er Avril 2022; le syndic dit que l'on ne peut plus change d'ODJ et que ce sera à la prochaine AG, cad dans 1 an !!! et pendant ce temps, le compteur tourne et on va devoir payer plus de 50 000 € d'électricité, un scandale.

Par **nihilscio**, le **10/03/2022 à 22:14**

Il faut bien sûr adresser la demande au syndic en temps voulu. Quand la convocation est déjà partie, c'est trop tard.rnrnSi c'est vraiment un scandale et que vous ne voulez pas attendre, demandez la convocation d'une assemblée extraordinaire. Elle est de droit lorsque la demande émane de copropriétaires représentant au moins un quart des voix. Le 1er avril, tâchez de renouveler le conseil syndical.

Par **hervepdf**, le **11/03/2022 à 09:12**

Oui le constat laisse sans voix, sinon comment expliquer les factures les plus significatives dans une période où notre résidence est quasiment vide, Odalys fermé (gestionnaire de 50% de appartements), sans piscine, ni laverie opérationnelle. rnrnJe fais aussi le constat de l'obsolescence d'une Loi et décret datant de 55 ans, qui 'nont pas évolué en fonction des contextes successifs observés sur l'eau et les énergies. Résultat, on est englué dans des logiques administratives qui profitent aux petits malins et par conséquent au détriment de copropriétaires, retraités pour la plupart et dépassés par le méli-mélo des tous ces éléments juridico-administratifs kafkaïens. rnrnEt bien, avec ténacité et sans se laisser intimider par les petits malins, je vais maintenant avec les quelques courageux, ouvrir les yeux sensibiliser les autres co-propriétaires à considérer l'intérêt de l'individualisation et de changer un syndic possiblement qui ne joue pas son rôle de conseil et d'éclairage.rnrnMerci à tous pour vos contributions et éclairages.rnrnBien à vous

Par **nihilscio**, le **11/03/2022 à 09:34**

Ce n'est pas la loi qui est obsolète, c'est votre immeuble qui a été conçu en dépit du bon sens. L'électricité non individualisée n'existe nulle part ailleurs.

Par **hervepdf**, le **11/03/2022 à 12:27**

On peut le voir sous ce prisme, ce qui me semble cohérent vis à vis de sa conception en 1999 où l'individualisation n'a pas été adressé, je n'ai de statistiques du département des Landes pour dire si le cas de notre résidence fait exception ou pas.

Par amajuris, le 11/03/2022 à 13:48

hervépdf,rnrnpour vous aider, vous pouvez consulter ce lien de l'ADEME:[l'individualisation des charges de chauffage](#).rnrnSi l'obligation n'est pas respectée, l'autorité administrative met en demeure: Acte par lequel un créancier exige du débiteur le remboursement d'une dette sous peine de versement de dommages et intérêts. Adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. le syndic de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine.rnrnSans réponse dans le délai d'1 mois ou lorsque 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.rnrnsource: [copropriété: individualisation des charges de chauffage](#)
rnrnsalutations

Par nihilscio, le 11/03/2022 à 14:25

Amajuris, il ne s'agit pas de l'individualisation des seules charges de chauffage mais de l'individualisation des consommations personnelles d'électricité, situation totalement aberrante et extraordinaire. Il n'y a qu'un seul compteur d'électricité pour les 89 appartements de l'immeuble.

Par amajuris, le 11/03/2022 à 16:30

je pensais que pour les usages d'électricité autres que le chauffage et l'E.C.S., chaque appartement avait son propre compteur.rnrnseul avantage de ce système, c'est que la copropriété, selon la puissance souscrite, doit bénéficier d'un tarif peut-être plus avantageux.rnrnce qu'il faut vérifier, ce n'est pas le montant de la facture mais l'évolution de la consommation, ce qui doit être facile avec un seul compteur.

Par nihilscio, le 11/03/2022 à 20:38

[quote]rnrnje pensais que pour les usages d'électricité autres que le chauffage et l'E.C.S., chaque appartement avait son propre compteur.rnrn[/quote]rnrnNormalement, oui.rnrnJe pense que l'anomalie vient de ce que l'immeuble aurait été concu comme un hôtel. A l'origine c'était une résidence de tourisme dont tous les appartements étaient donnés à bail commercial à un même organisme.

Par amajuris, le 12/03/2022 à 11:18

c'est ce que je pense aussi.rnrnje pense qu'il faut contacter le distributeur d'électricité puisqu'il lui faudra créer une colonne montante et des branchements particuliers avec pose des

compteurs aux frais de la copropriété.rnrnil faudra ensuite raccorder les installations privatives aux compteurs.rnrnj'espère que dans chaque appartement, il y a un disjoncteur d'abonné.

Par **hervepdf**, le **14/03/2022 à 18:32**

Autres infos pratiques à savoirrnrn1/ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14745> qui sont de bon conseil sur la démarche à suivre.rnrn2/ Egalement après avoir contacté l'ADEME qui m'a redirigé vers les ADIL des Landes (agence départementale d'information sur le logement) l'ADIL recoit et apporte une expertise juridique sur les copropriétés (il faut apporter le Règlement de copro + les deerniers CR d'Assemblée Générale).

Par **hervepdf**, le **27/05/2022 à 15:45**

Bonjour,rnrnPour partage de notre rencontre avec ENEDIS sur site, pour installer des compteurs Linky dans chaque appartement (obligatoire car ce n'est plus autorisé dans les armoires techniques des bâtiments), ENEDIS doit procéder à une mise en conformité depuis le poste TGBT où se trouve actuellement le compteur général de la résidence; Après 24 ans d'existence de notre résidence, même si ENEDIS prend à sa charge 40% des travaux, la facture reste significative et la perspective de 1 à 2 ans de travaux dont des travaux de voiries vers les 11 bâtiments de notre résidences. J'envisage de proposer de faire de tels travaux (nous le devons de toutes les manières) dans 5 ans, afin de permettre de provisionner financièrement ces travaux sur 5 ans et intégrer égelement des bornes de recharge électrique sur différentes zones de stationnement, on me dit que d'ici 2030, le parc auto sera d'au moins 70% en France (Vrai ?). En attendant, Enedis me confirme qu'il est interdit de facturer l'énergie, mais qu'il n'est pas interdit au syndic de répartir la facture EDF selon une méthode différente que les tantièmes d'aujourd'hui, et pour cas pratique selon les mesures de relevés de compteurs divisionnaires installés dans chaque appartement, ce qui permet de responsabiliser chacun pour les consommations des parties privatives en attendant la mise en oeuvre du chantier global; voyez vous des contres-indications juridiques à cette perspective ? Donc convoquer AG exceptionnelle et voter ces délibérations. certains d'entre vous l'ont mis en place un individualisation de l'énergie avec des entreprises comme Engie, ETS ou encore OCEA, je suis preneur de témoignage également ? (EDF ne le fait pas)

Par **nihilscio**, le **27/05/2022 à 18:28**

Non. A défaut d'un branchement individuel de chaque appartement sur le réseau public, il n'y pas d'autre solution.rnrn70% de véhicules électriques en 2030, je n'en suis pas sûr mais elles seront certainement beaucoup nombreuses qu'aujourd'hui.

Par **Tisuisse**, le **28/05/2022 à 08:02**

Bonjour,rnrnVoici mon point de vue personnel au regard de la législation actuelle.rnrnToute

consommation personnelle (eau, gaz ou électricité) doit être individualisée et facturée en fonction de la consommation réelle de chaque logement et non en fonction de tantièmes de copropriété. Ce qui nécessite effectivement que chaque logement doit posséder son compteur personnel branché directement sur le service du fournisseur d'énergie car chaque propriétaire ou chaque locataire DOIT avoir le libre choix de son fournisseur sachant qu'il est interdit à quiconque, propriétaire ou copropriété, de revendre de l'énergie.

De ce fait, si on est en présence d'un compteur unique pour la copropriété, les travaux d'individualisation doivent figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante, quitte à ce que ce soit une AG Extraordinaire, et votés. Ce qui sera voté n'est pas "fait-on les travaux ou non, mais qui va-t-on choisir comme entreprise pour faire ces travaux de mise en conformité et comme va-t-on les financer. En cas de refus de cette AG, tout copropriétaire qui le souhaite pourrait faire demande à Dame Justice de trancher et la justice imposera ces travaux avec une date butoir avec des pénalités de retard, ce qui risque de coûter encore beaucoup plus cher aux copropriétaires.

Par **P'titRadis**, le **29/05/2023** à **23:34**

Que c'est-il passé depuis? J'ai des amis qui sont dans une situation similaire: copropriété un seul compteur et un budget de 100k pour l'installation des compteurs + plus charge à chacun de mettre au normes + consuel à faire passer pour mettre en route. Le coût de ces travaux mettrai en grande difficulté financière plusieurs copropriétaires: quel alternative?

Par **CAROMARANT**, le **03/10/2023** à **01:56**

Bonjour, Nous sommes dans le même cas. Résidence de tourisme , un seul compteur C4 alimentant la copropriété, 18 compteurs jaunes, pas de bouclier tarifaire, répartition des charges d'eau et d'électricité aux tantièmes de copropriété. Explosion des factures ! Refus du syndic de me transmettre les feuilles de présence de la dernière AG pour connaître la position de chacun. Ventes d'appartements à très faible prix ou bien aux enchères car certains copropriétaires ne peuvent plus payer. Une société d'autogestion gère 150 appartements sur 292 ...Certains veulent quitter cette société d'autogestion mais hésitent car ils ont peur des charges de copropriété. A ce jour, ils perçoivent un loyer modique (environ 2000 euros par an pour un 37 m2) mais n'ont pas de charges de copropriété à payer. Ils craignent que la rentabilité de leur bien soit moindre s'ils sortent et gèrent leurs locations par eux-mêmes ou via une agence. En 2022 cette société d'autogestion a fait un bénéfice de 232000 euros, son chiffre d'affaires est de plus de 2.000.000 euros...et nous les autres copropriétaires nous payons une partie de leurs factures !

Au conseil syndical figurent une majorité d'adhérents et/ou des associés de la société d'autogestion. Ils font donc la pluie et le beau temps.

Je ne sais plus comment faire...

Par **amajuris**, le **03/10/2023** à **17:36**

bonjour,

les membres du conseil syndical sont élus par l'A.G.

Vous devez présenter des candidats aux postes de conseillers syndicaux et convaincre des membres de cette société de

Par **CAROMARANT**, le **05/10/2023 à 13:41**

Message d'HERVEPDF du 27 Mai 2022 : "Pour partage de notre rencontre avec ENEDIS sur site, pour installer des compteurs Linky dans chaque appartement (obligatoire car ce n'est plus autorisé dans les armoires techniques des bâtiments), ENEDIS doit procéder à une mise en conformité depuis le poste TGBT où se trouve actuellement le compteur général de la résidence; Après 24 ans d'existence de notre résidence, même si ENEDIS prend à sa charge 40% des travaux, la facture reste significative et la perspective de 1 à 2 ans de travaux dont des travaux de voiries vers les 11 bâtiments de notre résidences. J'envisage de proposer de faire de tels travaux (nous le devons de toutes les manières) dans 5 ans, afin de permettre de provisionner financièrement ces travaux sur 5 ans et intégrer également des bornes de recharge électrique sur différentes zones de stationnement, on me dit que d'ici 2030, le parc auto sera d'au moins 70% en France (Vrai ?). En attendant, Enedis me confirme qu'il est interdit de facturer l'énergie, mais qu'il n'est pas interdit au syndic de répartir la facture EDF selon une méthode différente que les tantièmes d'aujourd'hui, et pour cas pratique selon les mesures de relevés de compteurs divisionnaires installés dans chaque appartement, ce qui permet de responsabiliser chacun pour les consommations des parties privatives en attendant la mise en oeuvre du chantier global; voyez vous des contres-indications juridiques à cette perspective ? Donc convoquer AG exceptionnelle et voter ces délibérations. certains d'entre vous l'ont mis en place un individualisation de l'énergie avec des entreprises comme Engie, ETS ou encore OCEA, je suis preneur de témoignage également ? (EDF ne le fait pas)".
rnrnSerait-il possible de nous indiquer ce qu'il s'est passé dans votre copropriété depuis svp?
Merci beaucoup Cdt