



Facture de rattrapage de gaz sur 4 ans!

Par **Georges Proh**, le 11/03/2021 à 23:52

Bonjour

Suite à la libération du prix du gaz en 2015, le Syndic de la copropriété a changé de fournisseur de gaz (la société Gaz Européen) sans chercher avoir le vote de l'AG

Jusqu'en 2019 aucun relevé réel de gaz n'a pas été effectué. Les factures annuelles de gaz (le montant a été présenté dans les comptes annuels, approuvé pendant l'AG annuelles) n'ont pas beaucoup évolué (environ 10K€ /an pour une petite copropriété dont le montant annuel des charges est de 60K€, 14 lots)

Après 4 ans (Juillet 2019) un relevé réel a été fait suivi d'une facture de rattrapage de 18K€, payée immédiatement par le Syndic pour le compte de la copropriété.

On a été informés et on a commencé à regarder, on a réalisé le changement de fournisseur fait en 2016 et une augmentation du facteur de gaz (11.5 avant 2016, 14 après donc 25% d'augmentation).

On a aussi vu que la loi de transition énergétique du 17/8/2015 a introduit l'article 224-11 dans le code de consommation qui limite les factures de régularisation à des périodes de 14 mois. Le Syndic nous a informé que cet article de loi ne concerne pas les copropriétés avec des consommations énergétiques annuels de plus de 30KWh.

L'AG a lieu la semaine prochaine (celle de 2020, retardée à cause du Covid), on a l'intention de ne pas voter les comptes de la copropriété pour l'exercice 2019-2020 et de considérer le Syndic responsable de la situation : abus lors du changement du fournisseur gaz sans approbation AG, défaillance dans la gestion du contrat (manque de relevés réels, paiement de facture de rattrapage sur 4 ans)

Est-ce que je pourrai avoir un avis svp? Sur l'attitude à avoir avec le Syndic? Sur le fait que la loi n'est pas applicable aux copropriétés avec des consommations > 30KWh/an ?

Merci d'avance

Par **youris**, le 12/03/2021 à 10:05

bonjour,

vous trouverez ci-dessous un article sur ce sujet émanant de l'association des responsables de copropriété.

selon cet article , l'article 224-11 du code de la consommation s'applique également au syndicat des copropriétaires.

voir ces liens :

<https://arc-copro.fr/documentation/consommateurs-denergies-les-rattrapages-de-factures-sont-desormais-limites-14-mois>

https://www.energie-mediateur.fr/wp-content/uploads/2017/10/cp_1an-14mois-20170808-1.pdf

salutations

Par **Visiteur**, le **12/03/2021** à **15:50**

Bonjour,

Le syndicat de copropriétaires étant une personne morale, il ne peut invoquer le code de la consommation qui reconnaît comme consommateur uniquement une personne physique.

Il y a donc une grossière erreur (non rectifiée depuis) dans l'article de l'ARC qui indique "*... le consommateur (en l'occurrence le syndic)...*"

Seule une personne physique (uniquement un copropriétaire dans le cas présent) peut invoquer son statut de consommateur pour faire valoir le code de la consommation. Une personne morale (syndicat copropriété, syndic, ou n'importe quelle entreprise) qui fera valoir le code de la consommation sera immanquablement déboutée par la juridiction saisie.

Textes et jurisprudences:

1) La loi du 17 mars 2014 relative à la consommation (art. 3) : « ***...est considérée comme un consommateur toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale*** ». Voir aussi la directive européenne 2011/83/UE du 25/10/2011 relative aux droits des consommateurs décrivant la notion de "consommateur".

2) l'association Union Fédérale des Consommateurs de l'Isère défendant un syndicat de copropriétaires a assigné un syndic et s'est "cassée les dents" pour irrecevabilité avec son pourvoi en cassation. La Cour a jugé que "*...l'action engagée...intéressait un contrat proposé ou destiné à des syndicats de copropriétaires, la cour d'appel en a exactement déduit, peu important la présence de consommateurs en leur sein, que celle-ci était irrecevable...*" **(Cass, 1^ociv, 14/01/2016, n^o 1428.335).**

D'autres exemples avec cet excellent article de l'agence nationale d'info sur le logement: "**Le syndicat de copropriétaires n'est pas un consommateur**"

":

<https://www.anil.org/jurisprudences-syndicat-coproprietaires-non-consommateur/>

Cordialement,

Phiphi

Par **Georges Proh**, le **13/03/2021** à **09:08**

Bonjour et merci pour les réponses.

M.Youris, on est bien tombés sur le meme texte de l'ARC et l'erreur "grossière" comme l'apelle M.Phiphi. Quand on a reçu la réponse du Syndic (loi non applicable au copropriétés ayant des consommations supérieures à 30KWh/an) on a commencé à chercher aussi les textes légaux et on a pu voir la definition du consommateur.

Le texte du Mediateur parle aussi de "consommateur".

Est-ce que vous pensez qu'au niveau individuel (de chaque co-proprétaire) il y a quelque chose à faire ou on oublie (et on vote les comptes en AG, on déboute le Syndic de toute responsabilité)?

Personnellement je trouve spectaculaire le comportement du Syndic qui s'est transformé en vendeur de gaz à la copropriété, sans assumer ses responsabilités de gestion .

Merci de vos éclairages

Par **Visiteur**, le **13/03/2021** à **14:00**

Bonjour,

Le fait que le syndicat des copropriétaires ne puisse bénéficier de la protection du code de la consommation est un "détail technique" puisqu' un copropriétaire peut intenter une action en justice individuellement contre le syndic ou le syndicat des copropriétaires voire les deux "in solidum" en bénéficiant de la protection du code de la consommation car un copropriétaire est une personne physique. Donc: Irrecevable pour le syndicat des copropriétaires, recevable pour un copropriétaire!

La seule question à se poser (et vous en avez conscience vu votre dernier message) est: cela en vaut-il la peine? Oui et non...

1ère chose à regarder: la quote part restante de cette facture qui sera imputée à chaque copropriétaire. Si le montant est faible, aucun intérêt d'engager un bras de fer avec le syndic. Si le montant est colossal, il y évidemment un intérêt puisque le syndic a commis une faute de gestion.

Un syndic ne peut payer une facture sans l' autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires

<http://www.bdidu.fr/archive/2019/11/24/le-syndic-de-copropriete-ne-peut-payer-une-facture-sans-autorisation-de-l-a.html>

<https://www.galian.fr/fr/actualites/copropriete-initiative-du-syndic-pour-payer-une-facture>

Cependant, de multiples problèmes se posent si vous intentez une procédure judiciaire.

1) Le syndic fera immanquablement valoir qu' il a obtenu le quitus chaque année par l'AG (supposition de ma part mais la plupart des copropriétaires le donnent et beaucoup ne savent même pas ce que c'est...). Le quitus, à mon sens, est une abération juridique qui empêche toute contestation ultérieure puisqu'en donnant le quitus, on approuve la gestion du syndic. Une sorte de prescription immédiate très pratique pour les syndics...

2) une action en justice va bien évidemment instaurer un climat très tendu entre le syndic et le copropriétaire plaignant. Il se peut même que le copropriétaire se voit reprocher par les autres copropriétaires de "foutre la m..." (je suis bien placé pour le savoir...) et peu importe le bien fondé de la démarche

3) Il se pourrait que les syndics bénéficient pour beaucoup d'une étonnante complaisance judiciaire (doux euphémisme)

4) Une procédure, ça coute cher, c'est stressant, très long (jusqu'à 6 ou 7 ans si le dossier part en cassation et revient à l'issue devant une cour d'appel) et même si vous avez les lois et les jurisprudences de votre côté, le résultat n'est jamais garanti. En cas de condamnation, il faudra payer les frais de justice de la partie adverse. Quant à vos frais d'avocat en cas de victoire, c'est le juge qui décidera via l'article 700 de vous les rembourser soit partiellement (la plupart des cas), intégralement (on est pas dans le monde des bisounours...), voire pas du tout (et oui...ça arrive...)

5) Il faut trouver un bon avocat qui s'implique dans le dossier et ça ne se trouve pas à tous les coins de rue et je pèse mes mots...

Afin de vous faire une idée sur l'honnêteté/malhonneteté de votre syndic, regardez si dans la convocation d'AG il a fourni "l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération". C'est le seul document qui permet de voir TOUTES les facturations du syndic. Ne vous étonnez pas s'il est manquant puisque la quasi totalité des syndics ne le fournissent pas alors que c'est une obligation (article 11, II du décret 67-223 du 17/03/1967); obligation qui, si elle n'est pas respectée, n'est pas sanctionnable en justice. Si vous vous demandez pourquoi il ne le fournit pas, consultez ce lien pour éclaircissement:

<http://www.jpm-copro.com/Liste%20hono%20art%2011.htm>

Les rapports entre syndic et syndicat de copropriétaires/conseil syndical, quand ça commence à être tendu, c'est un peu David contre Goliath mais sans la fronde...

Le mieux est d'adhérer à une association et soumettre votre cas au référent qui vous sera désigné. C'est la formule que je vous conseille puisque c'est la moins onéreuse et avec de la chance, votre référent aura les compétences pour traiter au mieux votre dossier.

Vous pouvez tenter l'ARC que ce soit par une adhésion individuelle ou en faisant adhérer votre conseil syndical

<http://arc-adhesion.fr/inscription/>

Si vous choisissez l'option "bras de fer" avec le syndic et que vous allez à l'AG, le minimum est de voter contre l'approbation des comptes et contre le quitus (une abstention n'a aucune valeur juridique). Si le timing par rapport à l'AG est trop court pour obtenir de plus amples renseignements, il est prudent de ne pas assister à l'AG pour vous donner une possibilité supplémentaire: faire annuler l'AG dans les 2 mois

Bon courage

Cordialement,

Phiphi