



# Formulation de réserves AG Copropriétaires immeuble bâti

Par **MDW**, le **07/12/2024** à **17:15**

## Questions

Que pensez-vous du projet d'opposition aux décisions?

De l'approche pour efficacement contester le projet de remplacement de chauffage fondé sur des données erronées.

## Contexte:

Le syndic convoque en urgence une AGE le 23 décembre (!) pour voter l'approbation de travaux de chauffage, ECS et VMC. Elle a lieu à 3.4 km de la résidence par la route en banlieu parisienne.

Est évoqué (mais non écrit) que les droits au CEE changeraient en 2025 pour les copropriétés - je n'ai pas trouvé de source à ce sujet.

A la lecture de l'audit énergétique, le contrôle de l'audit énergétique et le devis pour le projet, je constate divers inexactitudes. Tout semble être fait pour justifier le droit aux CEE avec un gain énergétique de près de 70% alors qu'en réalité cela ne dépassera pas les 25%.

L'audit suggère que la classe énergétique de l'immeuble passe de F en D. Le rendement du nouveau chauffage à peine 15% mieux que l'ancienne, et la VMC ne permet pas de justifier les 65% de gains restants.

## Une des approches

Je comptes m'opposer aux résolutions, et je souhaite faire inscrire au PV un maximum d'informations afin que mes observations soit notés et utilisables ultérieurement.

L'Article 17, alinéa 4, du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

*"Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions."*

S'agissant de réserves sur la régularité, la formulation de ces réserves devient importante.

### Projet de réserves

Je prépare un document avec mes réserves afin que cela puisse être annexé facilement au PV.

Lors de l'AGE je compte les présenter.

Je me demande si c'est recevable comme réserves concernant la régularité au sens de l'Article 17, alinéa 4 sus-mentionné.

### AUTORISATION DE TENIR LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE SUR LA COMMUNE XXXX .

Nous émettons une réserve sur la notion d'urgence qui est évoqué pour justifier cette résolution.

L'urgence de cet AGE ne semble pas établie. Le financement par CEE ne semble pas impacté en 2025.

La tenue sur une autre commune et à une date juste avant Noël impacte la présence des copropriétaires utile aux débats.

### VALIDATION DU DEVIS DE REMPLACEMENT DES CHAUDIERES ET REMPLACEMENT DU SYSTEME DE VMC

Nous émettons une réserve concernant le fait qu'un seul devis est proposé pour ce projet ce qui ne permet pas de prendre une décision éclairée.

Nous émettons une réserve concernant le manque d'information concernant la justification de la puissance à installer, ce qui ne permet pas de prendre une décision éclairée.

La puissance totale proposée dans le projet est de 1500kW seulement, soit 40% de moins que la puissance actuellement installée (2436kW). La nouvelle installation semble insuffisante pour les jours de grand froid. Aucune justification n'est donnée pour cette nouvelle puissance.

L'audit et le contrôle d'audit sur lequel ce projet se base semble incorrect.

Nous émettons une réserve sur l'exactitude du contenu des documents présentés pour le point d'information « 5. INFORMATION SUR LA RENOVATION DE CHAUFFERIE ET REMPLACEMENT DU SYSTEME VMC » qui sert comme base pour la décision de cette résolution « 6 », ne permettant donc pas de prendre une décision basée sur de bonnes informations.

L'audit présenté par YYYY ne prend pas en compte tous les éléments identifiables.

Il utilise un rendement « par défaut » pour les chaudières, alors que les chaudières installées (GTE 514) ont un rendement documenté de 94,1% à 30% de leur puissance nominale et de 90,6% à 100% de leur puissance nominale.

Le « Scénario 1 » présente un gain de plus de 70%, ce qui ne semble pas justifié par les améliorations apportées.

L'audit ne précise pas l'impact individuel du remplacement des chaudières et de la VMC, compliquant l'appréciation de l'audit.

....

En conclusion, l'audit est imprécis, voire incorrect, et ne permet pas de conclure à une amélioration substantielle de la consommation énergétique. Il est probable que les CEE ne soient pas acquises sous ces conditions.\*

(fin du projet des réserves)

Par **Pierrepauljean**, le **07/12/2024 à 20:22**

bonjour

Effectivement l'AG doit se tenir dans la commune de situation de l'immeuble à moins qu'une décision d'AG antérieure ait autorisé une autre commune

Par **Lingénu**, le **07/12/2024 à 21:36**

Bonjour,

L'inscription de réserves dans le procès verbal est prévu dans le décret mais n'a pas grande utilité. Le président de séance n'acceptera probablement pas d'insérer au texte aussi long. Il faudrait résumer en cinq lignes au plus.

Votre souhait étant le rejet du projet, c'est sur votre argumentation au cours des débats qu'il faut compter.

Par **MDW**, le **09/12/2024 à 00:10**

Bonjour

Je vous remercie de votre retour;

Je ne pense pas que l'argumentation lors des débats changera le résultat du vote. L'AGE

étant physiquement "loin" et juste avant un jour de fêtes entrainera pas mal de votes par correspondance et d'absences. Donc un vote basé sur les documents fournis et un cout final de 1 euro.

J'ai déjà eu un avant-gout suite à une discussion avec un co-propiétaire qui fait référence: il m'a dit qu'il a devant lui des rapports d'experts. N'étant pas expert lui-même, il ne peut que suivre ces rapports.

L'objectif est d'informer et pouvoir démontrer suffisamment clairement "la réserve" que les informations sur lesquels ces décisions se basent sont imprécises et leurs conclusions incorrectes, que le syndic et l'AGE ont été avertis et d'éventuellement s'appuyer dessus ultérieurement.

Par **Lingénu**, le **09/12/2024** à **00:57**

Quel sera l'impact de réserves communiquées après la prise de décision ?

Par **Pierrepauljean**, le **09/12/2024** à **08:32**

je rapelle que le fait que l'AG soit convoquée et ait lieu dans une commune non autorisée par une décision d'AG est une clause de nullité

votez ""contre" toutes les résolutions à l'AG et informez les participants que vous engagerez une procédure en annulation