



## Refus d'individualiser les frais de chauffage en AG

Par **jolvil**, le **29/03/2017** à **19:03**

Bonjour,

Ma copropriété ayant un chauffage collectif a l'obligation légale d'avoir mis en place l'individualisation des frais de chauffage avant le 31 mars 2017 (223 kwh/m2.an de chauffage). Lors de son AG du 28 mars 2017 la majorité des copropriétaires a choisi de ne pas appliquer la réglementation et a refusé la pose des répartiteurs. Il n'y a pas d'obstacles techniques pour la mise en place des répartiteurs.

Quels sont les possibilités de contestation de cette décision? quel est le déroulement d'une action en justice? quelle sont les chances de succès pour obtenir que la réglementation soit appliquée?

Merci de vos réponses

Par **youris**, le **29/03/2017** à **20:07**

bonsoir,

la réglementation que vous indiquez imposé par le décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 prévoit certes cette obligation mais ,ne s'applique pas :

- Aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif ;
- Aux immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

votre copropriété est-elle dans les cas ci-dessous ?

salutations

Par **jolvil**, le **29/03/2017** à **20:41**

Non j'ai précisé qu'il n'y avait pas d'obstacles techniques, seulement une volonté de ne pas

appliquer la réglementation. En tant que copropriétaire solidaire je suis dans le risque d'avoir à régler les amendes prévues par la loi alors que j'ai voté pour l'application. Merci pour votre réponse.

Par **youris**, le **29/03/2017** à **20:48**

bonjour,

Le syndic et/ou le président de séance ont-ils indiqué qu'il s'agissait d'une obligation ? vous devez contester la décision de l'A.G. devant le TGI dans les 2 mois qui suivent la réception du compte-rendu de votre A.G..

êtes-vous sur qu'il soit prévu des sanctions en cas de non respect de ce décret ? le décret ne le mentionne pas.

salutations

Par **jolvil**, le **29/03/2017** à **21:11**

Oui l'obligation est indiquée dans la convocation de l'AG, pour les sanctions c'est certain, jusqu'à 1500 euros par logement et par an, en cas de contrôle:

voir: <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2012/individualisation-des-frais-de-chauffage-dans-les-immeubles-collectifs/>

Mais le syndic écrit aussi dans la convocation qu'il pense comme l'ARC que les répartiteurs ne permettent pas l'application de la loi dans notre cas (distribution verticale), les copropriétaires réticents ont suivi cette position de l'ARC qui mène un combat "anti-répartiteurs" en s'opposant aux instances gouvernementales.

Peut-on faire annuler une décision qui a été rejetée ou qui n'a pas été prise?

Par **youris**, le **29/03/2017** à **23:59**

jolvil,

dans votre premier message, vous écrivez " Il n'y a pas d'obstacles techniques pour la mise en place des répartiteurs. "

puis dans votre dernier, vous indiquez " le syndic écrit aussi dans la convocation qu'il pense comme l'ARC que les répartiteurs ne permettent pas l'application de la loi dans notre cas (distribution verticale)"

à priori le syndic ne pense pas comme vous, qui a raison ?

Vous ou votre syndic ?

Par **jolvil**, le **30/03/2017** à **21:45**

L'ARC a une interprétation toute personnelle de la loi, elle est seule a le faire. Pour le gouvernement les répartiteurs sont bien valables dans notre cas. C'est notre syndic qui a eu une mauvaise influence sur le vote. La réglementation est bien applicable pour notre copropriété, j'ai bien étudié la question et interrogé de nombreux organismes.

Par **youris**, le **30/03/2017** à **21:58**

si vous êtes sur de vous, vous contestez la décision de votre A.G. devant le tgi. suivant ce lien, <http://arc-copro.fr/documentation/repartiteurs-de-frais-de-chauffage-60-millions-de-consommateurs-rejoint-les-positions> , il semblerait que l'ARC ne soit pas la seule association à contester cette obligation, en particulier la revue 60 millions de consommateurs.

Par **jolvil**, le **01/04/2017** à **09:27**

L'ARC, rejoint par 50 millions, Que choisir interprètent la réglementation a leur facon, ils ne sont pas le legislature. L'Union pour l'habitat social UHS (HLM) refute l'interpretation de l'ARC et reconnait les répartiteurs comme valables. Depuis quand les associations de consommateurs font la loi? Il est possible de contester cette decision au TGI, c'est couteux pour moi, long surement et incertain, le TGI jugera il le fond ou la forme, annulera t'il une décision qu'il faudra revoter? et si la copropriété vote finalement constatant son erreur, l'action sera perdue.

Peut on demander une assemblée générale extraordinaire avec un groupe de copropriétaire egal à 25% des tantièmes pour demander de voter une résolution déjà votée mais contraire à la réglementation?

Par **youris**, le **01/04/2017** à **10:21**

Le TGI décidera selon la loi, si le problème est complexe, ce qui semble être le cas, il pourra demander une expertise.

le TGI juge sur l'ensemble du litige qui lui est soumis donc il faut que les parties aient des arguments.

la loi prévoit l'installation de ces répartiteurs sauf dans les immeubles ou c'est techniquement impossible.

votre syndic a écrit que votre installation de chauffage ne permet pas la mise en place et le bon fonctionnement de ces répartiteurs et votre A.G. a suivi son avis.

avant de convoquer une nouvelle A.G., il faut que les copropriétaires partisans de ces répartiteurs fassent faire une expertise de votre installation pour savoir si ce que dit le syndic est vrai ou faux.

une assemblée générale de copropriétaire peut être demandée selon les conditions prévues par l'article 8 du décret 67-223 pour voter sur une question déjà votée lors d'une A.G. précédente.

Par **donosti**, le **27/11/2020** à **18:00**

J'ai le même cas : immeuble passible de l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chauffage (RFC): pas d'impossibilité technique et 108 kWh/m2.an.

Copropriétaires hostiles à cette installation.

Ont-ils le droit de voter contre une loi ? Selon moi le principe de l'installation ne peut pas être soumis au vote puisque c'est une obligation légale. Toujours selon moi, le vote ne peut porter que sur le choix du prestataire au vu des devis présentés.

En cas de vote NON par l'AG, un copropriétaire qui aurait voté OUI pourrai-il être poursuivi par l'administration en cas de contrôle ? (ce que je trouverais aberrant d'injustice !)

Qui paye la pénalité de 1500 €/an et par appartement ? Le Syndic, la copropriété ?

Pouvez-vous m'éclairer SVP ? Merci

Par **youris**, le **27/11/2020** à **20:41**

bonjour,

comme motif de refus d'installer un système permettant la consommation de chauffage ou de refroidissement de chaque logement., il n'y a pas que le problème technique, il y a également le cas du coût excessif au regard des économies attendues.

il appartient à l'A.G. voter ou non cette installation. Si votre A.G. refuse cette installation comme elle peut en décider, sinon, l'A.G. n'aurait pas besoin de voter, c'est le syndic qui sera mis en demeure de procéder à cette installation.

mais si amende, ce n'est pas le syndic qui paiera suite au refus de l'A.G, ce sera aux copropriétaires de payer même ceux qui étaient pour, c'est le principe démocratique de la copropriété. Quand une résolution est votée, tous les copropriétaires doivent payer, les pour, les contre et ceux qui ne se sont pas exprimés.

par contre, il faut des installations indépendantes horizontales qui desservent chaque logement, et installer des compteurs d'énergie.

personnellement j'aimerais connaître la précision de ce type d'appareils.

salutations

Par **Marck\_ESP**, le **27/11/2020** à **20:46**

Lien à toutes fins utiles

<https://www.ecologie.gouv.fr/reglementation-liee-lindividualisation-des-frais-chauffage>

Par **wolfram2**, le **28/11/2020** à **10:11**

Bonjour

Avez-vous évalué la totalité des coûts afférents aux répartiteurs de chauffage ?, à savoir, installation, maintenance, relevés, contrôles (de présence, de bon fonctionnement, de précision et fidélité de la mesure indiquée, de non existence de mesure individuelle visant à minimiser la température relevée par le dispositif, etc.).

Votre insistance à vouloir causer à la copropriété des coûts supplémentaires dont le rapport coût/efficacité est raisonnablement contesté, votre insistance mérite qu'on s'informe de vos motivations.

Intéressez-vous plutôt à votre contrat d'entretien => de maintenance de vos ascenseurs. Et de vérifier si depuis des décennies l'ascensoriste n'a pas appliqué des surfacturations des opérations d'entretien.

Cordialement. wolfram