

TE JAS

AVOCATS

AVOCATS ASSOCIÉS

BRUNO BASSET

Docteur en droit

brunobasset@tejas-avocats.com

SOLÈNE BERNARD

solenebernard@tejas-avocats.com

FABIEN MACAGNO

Docteur en droit

fabienmacagno@tejas-avocats.com

ARIANE MANGIN

arianemangin@tejas-avocats.com

AVOCAT OF COUNSEL

CANDICE BARON

candicebaron@tejas-avocats.com

AVOCATS COLLABORATEURS

ELSA MARTINS

elsamartins@tejas-avocats.com

SANDRINE THELCIDE

sandrinelthelcide@tejas-avocats.com

ANAËL SOUFFIR

anaelsouffir@tejas-avocats.com

tejas-avocats.com

TEJAS AVOCATS
AARPI INTERBARREAUX

E. contact@tejas-avocats.com
T. 01 87 44 85 66
F. 01 83 71 97 12

—
PARIS
28, rue Darcret — 75017 Paris

BAYONNE
15, Allées Marines — 64100 Bayonne

—
No. SIRET 83947767000025
LE RÈGLEMENT PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ

COSIALIS
30 rue Elie Rochette
69007 Lyon

A l'attention de Monsieur Jonathan JOLIOT

Par LR/AR n° 1A 202 554 4064 2

Paris, le 13 juillet 2023

N/Réf. : D0486 - Résidence Valence -

Objet : Bouclier tarifaire charges électricité

Monsieur,

J'interviens en qualité de conseil de la société NEORESID, exploitante et copropriétaire de lots au sein de la Résidence services d'étudiants soumise au statut de la copropriété « LE VALENCEY », dont vous êtes le Syndic.

Ma Cliente m'a saisie des difficultés qu'elle rencontre tenant à l'augmentation massive projetée des charges de copropriété, en particulier les charges d'électricité.

1. Je comprends que dès l'année prochaine, vous projetez d'intégrer les charges de consommation d'électricité de la Résidence (parties communes) au poste des charges d'exploitation, sans ne plus faire apparaître la consommation en heures pleines et en heures creuses.

Plus encore, le montant global des charges communes d'exploitation va être porté à la somme de 80.000 euros pour 2022, à 150.000 euros pour 2023 et 250.000 euros pour 2024.



Je comprends que cette augmentation colossale résulte d'une renégociation peu fructueuse du contrat de fourniture d'électricité auprès de votre fournisseur.

Au sein de cette Résidence, les charges d'électricité font partie des charges communes que vousappelez à hauteur des tantièmes de chaque lot auprès de chacun des copropriétaires, lesquels en répercutent le prix sur l'Exploitant (pour les lots gérés par ma Cliente).

Comme vous le savez, la Résidence « LE VALENCEY » est une résidence services destinée aux étudiants, pour lesquels les gestionnaires – tels que la société NEORESID – ne peuvent répercuter une telle hausse des charges « communes ».

Dans ce contexte, en particulier, la société NEORESID, tant en sa qualité de copropriétaire que de gestionnaire de nombreux lots sur la Résidence, doit être informée des conditions contractuelles en vigueur au titre du contrat de fourniture d'électricité que COSIALIS a négocié l'année passée.

Il est légitime de s'interroger sur ces conditions tarifaires sur 4 ans (!) dans un contexte d'inflation des prix de l'énergie qui ont conduit les autorités gouvernementales à instaurer un bouclier tarifaire pour en contrer les effets néfastes.

2. A cet égard, vous ne pouvez ignorer le bouclier tarifaire a été étendu par trois décrets dont celui portant le numéro 2022-1763 du 30 décembre 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix de l'électricité.

Dans l'objectif de limiter les conséquences de l'augmentation des prix de l'électricité sur leur facture d'électricité à usage collectif pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023, une mesure d'aide est ainsi instaurée au bénéfice des personnes physiques qui résident à titre principal ou secondaire dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation soumis au statut de la copropriété (article 1 1° du décret).

Cette aide financière (fonction de la consommation moyenne des lots) est versée par l'intermédiaire des entreprises fournisseurs d'électricité, des exploitants de chauffage collectif ou des gestionnaires de réseaux de chaleur urbains.

Ces entreprises présentent une demande pour le compte et au bénéfice des personnes physiques mentionnées plus haut et doivent reverser les sommes perçues, pour le bénéfice de ces mêmes personnes physique à leurs clients, dont les syndicats de copropriétés représentés par leurs syndics.

Cette aide est également accordée, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour les consommations d'électricité à usage collectif et individuel liées aux personnes physiques qu'ils accueillent, aux gestionnaires des résidences universitaires et résidences services (article 10 du décret).

3. Je vous demande donc de bien vouloir communiquer à mon client – directement ou par mon entremise – l'attestation sur l'honneur conforme au modèle annexé au décret précité que vous êtes tenu d'adresser à l'Entreprise fournisseur d'énergie à l'effet qu'elle constitue un dossier de demande complet devant être fourni au plus tard à l'Agence de services et de paiement le 1^{er} septembre 2023.

4. Je vous remercie également de bien vouloir me rendre destinataire de cette même attestation sur l'honneur pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022 et de me confirmer que le dossier complet de demande a été adressé par l'Entreprise fournisseur d'énergie avant le 1^{er} avril 2023.

Ces éléments sont essentiels afin que les logements de la Résidence puissent être loués.

L'affirmation tirée de ce qu'il suffirait à NEORESID d'augmenter les charges d'électricité des locataires étudiants ne peut sérieusement lui être opposée !

Car le bouclier tarifaire a précisément été mis en place pour les protéger lorsqu'ils vivent dans une résidence-étudiante dépourvue de compteurs individuels (éligible au tarif bleu automatiquement capé à 15% d'augmentation), comme celle dont vous êtes le Syndic.

Sans garantie que le bouclier tarifaire sera appliqué, sans constitution d'un dossier auprès du Fournisseur d'énergie de la Résidence qui ne peut être faite qu'après fourniture par vos soins d'une attestation sur l'honneur, alors votre inaction placera la copropriété en sérieuse difficulté.

5. Compte tenu de ce qui précède, je vous remercie de communiquer à mon client directement ou par mon entremise :

- la copie du nouveau contrat de fourniture d'électricité que vous avez conclu pour la Copropriété en 2022
- Les factures en découlant et relevés de consommations d'électricité sur l'année 2022
- Justifier des demandes effectives des aides prévues au titre du « bouclier tarifaire » ;
- Prendre attache avec ledit fournisseur d'électricité à l'effet de connaître les délais et les montants prévisionnels des aides qui seront versées au bénéfice de la copropriété.

A défaut de communication sous huitaine, je vous indique que mon client m'a d'ores et déjà donné pour instruction de porter l'affaire en justice afin de préserver ses droits de copropriétaire et de gestionnaire de la Résidence.

Vous devez par conséquent considérer la présente comme une mise en demeure de nature à faire courir les intérêts et pénalités de retard et tout autre effet que la loi et les tribunaux y attachent.

Je me tiens à votre disposition ou à celle de celui de mes confrères en charge de la gestion de vos intérêts à qui je vous invite à adresser copie de la présente.

En l'attente, je vous prie de croire, Monsieur, à mes respectueuses salutations.

Maître Solène BERNARD

