

Collectif de *Défense des utilisateurs du Chauffage urbain de Clichy*

Clichy, le 12 avril 2012

**Objet : Le nouvel avenant au contrat de chauffage urbain des copropriétés clicheuses.
Pourquoi faut-il réfléchir avant d'engager vos clients ?**

Madame, Monsieur,

Vous êtes, à notre connaissance, syndic pour un certain nombre de copropriétés clicheuses dont certaines sont raccordées au réseau local de chauffage urbain. Vous avez reçu ou allez recevoir une proposition d'avenant au contrat qui lie ces copropriétés à la SDCC. Nous nous permettons de vous signaler, dans ce courrier, un certain nombre de « problèmes » inhérents à l'éventuelle signature de ces avenants. Nous pensons que cela peut vous aider dans votre mission d'information de vos clients.

Notre Collectif œuvre, depuis un an, exclusivement et de manière indépendante pour la défense des utilisateurs du chauffage délivré par la SDCC. Nous pouvons prétendre avoir fortement participé avec les Associations et les Amicales de locataires, à l'obtention des 20% de remise accordée par le délégataire. Nous continuons, comme vous pouvez le voir dans le document recto verso joint, à œuvrer pour l'atteinte des objectifs statutaires de notre association (*12.03.02 Les raisons du recours CDCC.pdf*).

Le protocole signé par la mairie et la SDCC le 21/12/2011 ne correspondant pas aux attentes des clicheux (confirmées par les 2 000 signatures de notre pétition et confortées par les adhésions en cours à notre collectif) - nous avons décidé de déposer, dans un premier temps, un recours gracieux demandant l'annulation - totale ou partielle - dudit protocole.

Parallèlement, la SDCC, s'appuyant sur l'accord du 21/12/2012, a lancé une procédure de signature de nouveaux avenants qui posent de nombreux problèmes actuels et à venir :

1 Des problèmes de « forme » liés à la non observation des règles élémentaires du droit des consommateurs que sont les syndicats de copropriétés (*voir à la fin de ce courrier le point sur ce sujet, longtemps controversé par les fournisseurs de prestation aux copropriétés – ascensoristes en particulier*).

Ce point montre que les syndicats doivent bénéficier de la même protection que le consommateur final et donc du même niveau d'information. Dans le cas des nouveaux avenants de la SDCC, cette information est inexistante et rend cette procédure de signature des contrats, en l'état, très « discutable » et donc très fragile (nous n'en dirons pas plus dans l'immédiat).

Vous trouverez, ci-après, un document expliquant les raisons de notre position - ainsi que des liens Internet permettant de la vérifier (*voir la page : Avenant au contrat : une insécurité juridique évidente*). A sa lecture, vous comprendrez le niveau d'insécurité juridique étonnant généré par la démarche du délégataire.

2 Des problèmes liés au niveau des « puissances souscrites » proposées dans ce nouvel avenant. La question des niveaux à souscrire, ou plus exactement imposés, est récurrente à Clichy. De nombreuses copropriétés ont essayé de la faire adapter ou baisser, sans grand succès généralement.

Le protocole du 21/12/2011 reconnaît, à travers la prise en compte de nouvelles bases, que le problème existait. Quant à nous, nous n'acceptons pas, que la nouvelle puissance soit imposée **unilatéralement** par le délégataire.

Comme tout contrat commercial entre deux parties, il doit être discuté **sur des bases objectives**, surtout lorsqu'il s'agit de données physiquement mesurables. Or, le protocole actuel a délibérément supprimé la référence - qui existait jusqu'à présent dans le Cahier des charges de la délégation - à une procédure « d'essai contradictoire ». Elle permettait - à travers des mesures précises - de déterminer la « *puissance appelée* » réellement nécessaire aux besoins de l'abonné. Nous avons, bien évidemment, fait état de cette irrégularité dans notre recours gracieux.

Collectif de *Défense des utilisateurs du Chauffage urbain de Clichy*

Or, cette situation n'est pas neutre puisque nous considérons (chiffres à l'appui) que 70% des sous-stations clicheoises sont défavorisées par rapport à ce qui devrait être la norme retenue à Clichy (norme identique à celle de St Denis, microclimat, à priori, très semblable). **L'incidence tarifaire d'une puissance mal étalonnée peut être de 8 à 10% dans le montant annuel payé.**

A remarquer que nous disposons des chiffres de toutes les sous-stations, et que le traitement individuel a été, pour des raisons que nous ignorons, très différent d'une sous-station à une autre : **la réaction d'acceptation ou de refus des puissances proposées** doit donc être, elle aussi, individualisée et s'appuyer sur ces chiffres.

- 3** De plus, le protocole génère une situation discriminatoire entre les clicheois, utilisateurs du même chauffage urbain et payant les mêmes tarifs abusifs depuis des années. En effet, la SDCC a décidé d'indemniser exclusivement l'Office public, Clichy Habitat, pour un montant de 2 millions d'euros.

Nous ne reviendrons pas dans ce courrier sur cette différence de traitement particulièrement inadmissible, mais souhaitons par contre attirer votre attention sur un point associé à ces indemnités.

Il s'agit des CEE, Certificats d'Economie d'Energie, dont pourra bénéficier l'Office à travers son obligation de dépenser ces 2 millions d'indemnités dans le cadre d'investissements économiseurs en énergie. Ces CEE sont des droits négociables **permettant de récupérer une partie très intéressante des investissements réalisés.**

Suite au premier projet de protocole avorté (août 2011), nous avons écrit à M. le Maire et fait savoir largement que nous n'admettions pas que ces CEE soient réservés aux seuls locataires de l'Office. La pression des clicheois a ainsi permis d'intégrer dans le nouveau protocole cette possibilité pour tous les utilisateurs.

Attention, cela ne concerne que les copropriétés qui ont des projets d'investissements dans le domaine des équipements permettant des économies d'énergie.

Nous sommes actuellement en relation avec les organismes spécialisés pour approfondir les conditions d'obtention de ces CEE et avons prévu d'établir un groupe de travail avec les syndicats et les conseils syndicaux sur ce sujet. La première étape sera de déterminer l'intérêt porté par les clicheois à cette opportunité.

Comme vous pouvez le constater, notre Collectif est fortement impliqué dans ce dossier. Un an d'expérience, la création d'une équipe spécialisée et motivée, une pétition de 2000 signatures, une collaboration étroite avec toutes les Associations et les organismes concernées, nous ont permis d'être reconnus comme partie prenante « incontournable » de celui-ci (*rappel d'une intervention d'un conseiller municipal lors du conseil du 21/12/2011*).

Dans l'immédiat, nous voulons empêcher que les avenants proposés par la SDCC soient retournés sans réflexion préalable. **L'appât que représente la baisse tarifaire immédiate de 20% ne doit pas faire écran et accepter une puissance souscrite surdimensionnée – dont les montants seront payés par vos clients – jusqu'en 2032 soit pendant les 17 années à venir.**

Nous pensons pouvoir vous aider à bien les conseiller et sommes, pour cela, prêts à vous rencontrer dans vos locaux pour une explication beaucoup plus complète que ce simple courrier.

Dans cette attente, recevez Madame, Monsieur l'expression de notre considération distinguée.

Pour le Collectif, Michel CABASSET, Président



PS : n'étant pas certain de disposer des adresses de tous les syndicats qui opèrent sur Clichy, nous adressons copie du présent courrier à tous nos adhérents, dont beaucoup sont des copropriétaires. Nous leur demanderons de nous faire connaître, si nécessaire, les coordonnées de leurs syndicats pour un envoi complémentaire

La loi CHATEL et la Copropriété

La loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008 a complété les dispositions de l'article L. 136-1 du code de consommation en précisant que cet article s'applique désormais « aux consommateurs et aux non-professionnels ». **Ainsi, les consommateurs et les personnes morales non professionnelles bénéficient de la protection contre les clauses abusives.** Par un arrêt du 15 mars 2005, la Cour de cassation a jugé en s'appuyant sur la notion de « non-professionnels » visée, désormais par l'article L. 136-1 qu'une personne morale pouvait bénéficier de la protection du code de la consommation. La jurisprudence de la Cour de cassation ainsi que différents textes se rapportant au droit de la consommation, autorisent une acceptation large de la notion de consommateur **lorsqu'une personne morale, par référence à l'absence d'un lien direct existant entre le contrat passé avec une activité commerciale, se trouve dans une situation comparable à celle rencontrée par un consommateur, personne physique.** En effet, la fonction essentielle et permanente du syndicat est l'entretien et la conservation de l'immeuble dans le cadre des mandats que lui donne l'assemblée générale des copropriétaires. **Ainsi, le syndicat de copropriétaires se trouve dans la même situation d'un consommateur dans ses rapports avec ses fournisseurs et prestataires de services ordinaires.** La jurisprudence de la Cour de cassation est constante au regard de l'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation aux syndicats de copropriétaires, lorsque le texte en cause vise, à côté du consommateur, le non-professionnel.

Le Contrat de vente et l'obligation d'information

Il existe un devoir d'obligation d'information de la part du vendeur. **Celui-ci, avant la conclusion du contrat, doit mettre le consommateur en mesure de connaître les caractéristiques essentielles du bien ou du service offert (nature du produit, prix).** Dans certains cas, le spécialiste devra aussi remettre à l'acheteur un devis ou un bon de commande. Dans les négociations précontractuelles, un manquement à cette obligation d'information sera sanctionné par la responsabilité délictuelle, à travers l'article 1382 du Code civil.

Avenant au contrat d'abonnement : une insécurité juridique évidente

Cahier des charges

Article 13 bis

L'article 13bis fournit :

- La définition de la puissance ,
- La procédure contradictoire, en cas de litige quant à la puissance affectée à la sous-station : « il est installé à titre provisoire... un enregistreur continu des puissances... A défaut, on relève les indications du compteur d'énergie cumulées pendant des périodes de 10 minutes d'où l'on déduira la puissance maximale en service continu appelé pour la température extérieure de base. »

Avenant n° 9 du protocole du 21/12/2011 : Article 3 – Révision des puissances souscrites.

Le nouvel article décrit le remplacement de l'article 13bis par les décisions ci-dessous.

- Les puissances sont révisées pour chaque Abonné (tableau en annexe 2).

- Les nouvelles puissances conditionnent l'obtention des nouveaux tarifs.

Les puissances souscrites ne sont plus révisables que suite à l'amélioration de l'isolation du bâtiment. Toute procédure contradictoire est exclue. **L'Abonné peut donc être pénalisé, pour 17 ans, par une puissance surdimensionnée.**

Police d'abonnement type

Rapport de la Chambre régionale des comptes, pages 27-28 / 54 :

CRC : « Ainsi, un élément important de compréhension peut être apporté à un abonné, **par la comparaison entre sa police d'abonnement et les dispositions de la police-type prévue par le cahier des charges.** Celui-ci stipule, en effet, dans son article 26 :

« Les polices d'abonnement seront conformes à la police d'abonnement type qui sera approuvée par la ville de Clichy et annexée ultérieurement au présent cahier des charges :

La police précisera :

- d'une part, les clauses particulières telles que le nom du client, la nature du fluide secondaire, la puissance souscrite, le mode de facturation, les redevances d'entretien et de renouvellement, la durée et les dates d'entrée en vigueur et d'exploitation de la police, etc...

- d'autre part, les clauses générales telles que la responsabilité de l'abonné, ses obligations concernant le contrôle et la surveillance de ces installations, les conditions d'emploi de la chaleur, les vérifications et contrôles des compteurs, les conditions générales de vente de la chaleur... » .Or, lors de l'instruction, la commune n'a pu produire cette police-type, qui doit être obligatoirement annexée au cahier des charges, après délibération du conseil municipal...

La lecture de la police-type [document SDCC, non avalisé par le Conseil Municipal] de 1965 montre à l'évidence son caractère totalement dépassé, donc inutile, voire trompeur, dans la mesure où elle n'intègre aucun des changements intervenus depuis lors dans la concession ...

Par conséquent, aucune comparaison n'est possible pour un abonné (ou même une association d'usagers), entre sa police et la police-type de la concession qui, de fait, n'existe pas. Ainsi, une **importante obligation** du cahier des charges de la concession (art. 26) n'est pas remplie par le concessionnaire, et la ville concédante n'en a jamais demandé le respect.

Contrat d'abonnement

« 8 – Le présent abonnement est souscrit sous les clauses et conditions de la Police-type approuvée par la Ville de Clichy et comportant adhésion aux conventions de concession et cahier des charges correspondant. L'abonné s'engage à se conformer à toutes les obligations qui en résultent. »

Rappel : le rapport de la CRC montre qu'il est fait, ci-dessus, référence à un document qui n'existe toujours pas.

Avenant au contrat : version d'avant le protocole

- « Article 3 : estimation de la puissance souscrite : la puissance souscrite au titre du présent avenant est de xx kW »

- Article 7 : Toutes les autres dispositions de la Police d'Abonnement Type et du contrat... »

Remarque : il est toujours fait état de la Police-type d'Abonnement.

Avenant au contrat : version protocole

- Le « bénéfice » du nouveau tarif **est conditionné** à l'acceptation des nouvelles puissances : « Cet avenant entérine une baisse tarifaire dès le 1er mars 2012 **qui se traduit par une révision des puissances souscrites avec la mise en place d'une tarification unique.** »

- Un article 5, nouvelle manière, est ajouté : « 5 – Tarification (date de valeur : avril 2011), R1 = 51,91 € HT / Mwh et R2 = 40€ HT / kW. »

Remarques :

- Il s'agit d'un **avenant au contrat** : les articles du contrat non explicitement modifiés ou supprimés demeurent. **L'article 8 du contrat faisant référence à la Police type** est toujours valide . La police type n'existe, cependant, toujours pas , alors qu'elle est obligatoire (voir deux exemples ci-dessous).

-Le cahier des charges (dont il est fait référence dans le contrat d'abonnement) **a été substantiellement modifié sans que l'abonné en soit informé !**

- Il n'est fait aucune référence à une évolution à venir de ce tarif, alors que, **comme dans tout contrat relatif à la consommation** (loi Chatel pour les syndicats de copropriétaires) , le consommateur doit connaître les caractéristiques essentielles du bien ou du service offert. **En particulier quand cela le lie pour 17 ans !**

En conclusion, tel que rédigé, l'article peut être, aussi, interprété comme un prix définitif, non indexé !

Mars 2012 - Contrat ou avenant au contrat ? Le document avalisé par le Conseil Municipal, lors de son vote, est un **contrat** et non un avenant au contrat : tel qu'il était alors rédigé la liaison avec le Cahier des charges n'existait plus ! L'**avenant** envoyé en mars 2012 fait mention au point 7, celui de la « Date de prise d'effet », de la mention « Le présent **contrat**.. ». Les précédents avenants portaient bien, eux, la mention « La date du présent **avenant** ». **Contrat ou avenant?** Différence très importante.

Ex. d'un « Règlement de Service » (Police type) « normal » : http://www.cyel.fr/fichiers/devenir_client/23/Reglement_de_Service_Cyel.pdf
Voir l'article 12, en particulier. Ou <http://www.viaseva.org/index.php/fre/content/view/full/2863> Guide de l'ADEME, voir page 12, en particulier.

Yvan TAILLEFER – COFELY Agence Auvergne



2) Organisation et gestion d'un réseau de chaleur

Un réseau de chaleur s'organise au travers de trois types de contrats :

- Le contrat de délégation de service public : précise les relations entre la collectivité et le gestionnaire du réseau (hors du cas des régies).
- Le contrat d'abonnement : précise les relations entre l'abonné et le gestionnaire du réseau.
- Le règlement de service : précise les modalités de livraison de la chaleur aux usagers.

Dénoté Police-type à Clichy

LES RELATIONS USAGERS / GESTIONNAIRE DE BÂTIMENT / OPÉRATEUR



Document obligatoire à fournir à l'abonné en plus de son contrat d'abonnement.

Réclamé par la Chambre régionale des comptes - car inexistant à Clichy.