



## Modification répartition charges de chauffage

-----  
Par Veroo

Bonjour,

Dans notre copropriété, le chauffage est collectif.

Le règlement de copropriété mentionne que les dépenses de combustibles sont réparties au prorata du nombre de radiateurs possédés par chaque copropriétaire, ce dernier devant signaler au syndic les radiateurs qu'il pourrait poser en plus.

Compte tenu de l'impossibilité de surveiller l'évolution du nombre de radiateurs par appartement au fur et à mesure des travaux privés, il nous est proposé dans un projet de résolution en AG, d'imputer les charges de chauffage en charges générales, pour une question d'équité.

Qui saurait me dire qui est gagnant, qui est perdant dans ce changement de répartition, autrement dit, cette répartition en charges générales est-elle vraiment équitable pour tous ?

Est-il possible de faire voter en AG une résolution visant à autoriser le chauffagiste à vérifier le nombre de radiateurs par appartement ?

Merci par avance de vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre règlement de copropriété semble assez ancien ...

Personne n'a le droit d'aller chez les copropriétaires compter les radiateurs !

La répartition aux tantièmes est celle la plus couramment adoptée, et a semblé satisfaire les exigences légales pendant des décennies.

Par contre dans le cadre des évolutions de la maîtrise de l'énergie, il y a maintenant possibilité de voter (article 24-9) l'installation de compteurs individuels de calories, ce qui serait finalement le plus équitable.

Article 24-9

Modifié par Ordonnance n°2020-866 du 15 juillet 2020 - art. 4

Lorsque l'immeuble est pourvu d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire, commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privé, et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais en application de l'article L. 174-2 du code de la construction et de l'habitation, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'immeuble d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Lorsque ce dispositif est installé et qu'il est télé-relevable, le syndicat des copropriétaires transmet à chaque copropriétaire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de ses locaux privés, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat, notamment en ce qui concerne la fréquence de cette information.

Le syndic transmet à chaque copropriétaire, concomitamment avec la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes, une note d'information sur la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son logement, selon des modalités prévues par décret en Conseil d'Etat.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Votre règlement de copropriété n'est plus conforme aux dispositions en vigueur. Il faudrait l'adapter aux dispositions de l'article L174-2 du code de la construction et de l'habitation qui impose l'installation de compteurs d'énergie ou de répartiteurs de frais de chauffage. Selon les dispositions en vigueur, 70 % des frais de combustible sont individualisés et 30 % sont répartis selon le critère d'utilité mentionné à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1972. Il faudrait, pour ces 30 %, définir une grille « chauffage » réaliste ce qui pourrait être confié à un ingénieur thermicien.

Cette grille « chauffage » devrait en toute rigueur être adoptée à l'unanimité ou sur décision judiciaire. A défaut d'unanimité, une solution expéditive pourrait être de se contenter de la majorité de l'article 25 et d'attendre que personne n'ait contesté dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal.

Votre syndic est-il un professionnel ? Si oui, il a un devoir de conseil qu'il ne semble pas prendre très au sérieux.

-----  
Par Veroo

Bonjour,  
Merci pour vos explications. Je retiens que la répartition aux tantièmes serait plus juste.

@yapasdequoi : notre RdC date de 1963, modifié en 64 et en 1975.

Le CS envisageait de "profiter" de la visite qui doit être faite de nos appartements pour la réception des travaux réalisés dans le cadre de la rénovation énergétique de notre résidence, pour compter les radiateurs. IL semblerait qu'il rétropédale mais je m'interrogeais si une résolution en AG pouvait permettre cette vérification. Votre réponse est claire, merci.

Sur le PV de l'AG de juin 2021, j'ai retrouvé que le CS avait donné un avis défavorable au sujet de l'installation de répartiteur des frais de chauffage pour individualiser la consommation car, techniquement, notre installation ne le permettrait pas.

Et sur le principe de la réalisation de ces travaux, la majorité des copros ont suivi cet avis et ont voté contre. Suivait une résolution pour décision de réaliser une étude préalable pour déterminer la possibilité d'exemption de la copro dans le cadre de l'installation de ces équipements d'individualisation, cette résolution n'a pas été adoptée.

Ensuite, je ne trouve plus rien sur ce sujet.

@Nihilshio : au sujet de la conformité de notre règlement de copropriété, l'AG de 2021 a voté la réalisation d'un audit du RdC en application de la loi Elan. Dans le PV de l'AG de 2022, est écrit que l'analyse des documents a permis au Cabinet chargé de cet audit, de confirmer que le RdC était conforme aux dispositions de cette loi.

Je vous confirme que notre tout récent syndic (depuis l'année dernière) est bien un professionnel : en 6 lettres, commence par un F et fini par un A.