



Répartition des charges de chauffage

Par forseti

Bonjour,
Je recherche le texte de référence qui précise le mode de calcul de la répartition des charges de chauffage d'un immeuble doté d'un chauffage collectif à la vapeur pour lequel il n'est pas possible d'installer de compteurs individuels.
Merci !

Par isernon

bonjour,
vous devez vérifier si votre R.C. mentionne ce calcul.
salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
S'il n'y a pas possibilité technique de compteur individuel, la répartition est faite aux tantièmes dans les charges générales selon l'article 10 de la loi 65-557.
"Article 10
Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 (V)
Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées
...
"

La règle de répartition est indiquée dans le règlement de copropriété.

Par forseti

Merci,
Le RC ne mentionne malheureusement aucun calcul.
Je cherche donc quelles sont les règles applicables aujourd'hui.

Par Bazille

Bonjour
Alors comme toutes les charges aux tantièmes..

Par yapasdequoi

Le RC mentionne forcément des grilles de tantièmes.
S'il ne précise rien de particulier, la répartition des charges générales se calcule selon ces grilles, que ce soit le chauffage ou d'autres charges.

Le texte de loi est l'article 10 déjà cité.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'individualisation des frais de chauffage est une obligation inscrite aux articles R174-2 et R174-10 du code de la construction et de l'habitation.

Les frais de combustible ou d'énergie sont individualisés à 70 %, Les 30 % qui ne sont pas individualisés sont répartis selon la grille relative au chauffage du règlement de copropriété.

Lorsque la mesure de l'énergie consommée dans chaque local n'est pas possible, les frais de combustible ou d'énergie ne peuvent être individualisés. Ils sont alors intégralement répartis comme déterminé par le règlement de copropriété.

Les situations dans lesquelles il est impossible d'individualiser les frais de combustible ou d'énergie sont précisées dans l'arrêté du 27 août 2012 :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000039078082]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT00039078082[/url].

Par forseti

Merci pour vos réponses.

Il n'est pas possible de mesurer exactement la consommation de chaque logement puisque le chauffage est à la vapeur. Je cherche la méthodologie de calcul de surface de chauffe utilisée par les géomètres, précisée généralement dans un DTU ou dans une norme AFNOR?comme par exemple celle-ci.
<https://www.boutique.afnor.org/fr-fr/norme/nf-p52612-cn/systemes-de-chauffage-dans-les-batiments-methode-de-calcul-des-deperditions/fa165533/36563>. Quelqu'un en a entendu parler ?

Par yapasdequoi

Le syndic doit répartir aux tantièmes si le règlement de copropriété ne donne pas plus de précision.

Toute autre répartition doit être soumise au vote de l'AG et obtenir l'unanimité.

cf la loi 65-557

Article 11

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

...

Par forseti

Bonjour, le RC inclut une grille de répartition des charges de chauffage basée sur le nombre de radiateur et leur puissance, réalisée à partir d'une note du chauffagiste de l'époque (plus de 30 ans).

Par yapasdequoi

C'est donc cette répartition qui s'applique.

Vous pouvez proposer une actualisation à la prochaine AG.

Il faudra l'unanimité sans oublier de voter aussi le financement pour la modification et publication du RC afin de la rendre applicable.

Par Nihilscio

Je ne crois pas que le fait qu'il ne passe pas d'eau mais de la vapeur dans les radiateurs rende impossible la pose de répartiteurs.

La grille de répartition contenue dans le règlement de copropriété repose sur un calcul rationnel qui me paraît tout à fait satisfaisant. Quoiqu'il en soit, elle s'applique. Si vous avez de bonnes raisons de penser qu'elle ne correspond pas à la réalité, vous pouvez, obligatoirement représenté par un avocat, demander la désignation d'un expert judiciaire au président du tribunal judiciaire. Vous aurez à avancer les frais d'expertise.

Par isernon

bonjour Forsetti,
pourquoi avoir écrit dans un message du 26 octobre 2025, le RC?ne mentionne malheureusement aucun calcul alors que vous écrivez aujourd'hui que le RC inclut une grille de répartition des charges de chauffage basée sur le nombre de radiateur et leur puissance.

comme l'indique Nihilscio, cette grille de répartition doit être appliquée.

salutations