



Charges de chauffage pour un grenier non chauffé

Par **nono6477**, le **18/10/2019 à 17:09**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement et des combles. Le chauffage est collectif et nous payons sur la base des tantièmes.

J'ai des tantièmes qui me sont comptés pour ces combles pour le chauffage et l'eau, alors qu'il n'y a pas de radiateur ni d'arrivée d'eau.

Est-ce normal ?

Cordialement,

Par **pieton78**, le **19/10/2019 à 09:11**

Bonjour,

Votre RC doit répartir les tantièmes de chauffage pour chaque lot chauffé. Qu'en est-il?

Par **santaklaus**, le **19/10/2019 à 09:19**

Bonjour,

Cette situation ne doit pas être nouvelle et effectivement que dit votre règlement de copropriété, comme le souligne Piéton ?

On peut, également, se référer à la loi du 10 juillet 1965, Article 10 qui précise : « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. »

Si le chauffage ne présente pas d'utilité pour votre lot, vous n'avez pas à participer aux

charges de chauffage.”

Le critère de l'utilité est retenu si techniquement votre lot ne peut pas être raccordé au chauffage de l'immeuble dans ce cas, vous n'avez pas à payer les charges de copropriété relative au chauffage, parce que l'installation d'équipement commun de chauffage ne présente pas d'utilité pour vous.

Egalement, si des travaux importants sont nécessaires pour procéder à ce raccordement, et que ces travaux sont onéreux, dans cette hypothèse également, l'installation n'est susceptible d'avoir aucune utilité pour vous copropriétaire et vous n'avez pas à payer les charges correspondant au chauffage.

En revanche, vous pourrez être considéré comme devant payer les charges de chauffage, si le raccordement est techniquement possible.

Dans la mesure où le syndic ne bougera pas à votre argumentation ainsi que les autres copropriétaires, Il faudra déclarer non écrite (déclarer nul) la clause du règlement de copropriété imputant une quote-part des charges du chauffage à votre lot pour être exonéré de toute participation à toutes les dépenses. Cela signifie de saisir le Tribunal de Grande Instance.

SK

Par **nono6477**, le **19/10/2019 à 15:29**

Bonjour et merci pour vos retours.

Mon règlement de copropriété, m'attribue des tantièmes pour l'eau froide et le chauffage pour ce lot de comble alors qu'il n'y a aucun raccordement. C'est justement ça que je trouve dingue.

Nous les avons depuis 6 mois aménagés. La société de chauffage est passée et m'a dit que de toute manière la chaudière n'était pas assez puissante pour monter un étage supplémentaire, et que même si ça avait été le cas il faudrait prolonger d'un étage les canalisations d'eau chaude et vidanger l'ensemble du système de l'immeuble.

Donc ma seule solution est de saisir le TGI, sans vraiment de garantie de résultat? pas d'autre moyen ?

Par **santaklaus**, le **19/10/2019 à 16:50**

Bonjour,

Avant de passer au TGI, faites un courrier RAR au Syndic expliquant votre position selon les arguments liés à l'Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et y ajoutant l'impossibilité d'effectuer des travaux de raccordement selon la position de la société de chauffagiste.

A défaut de prendre position, vous demandez au syndic de porter lors de la prochaine AG une résolution demandant à être exonéré au paiement des charges correspondant à l'eau froide et au chauffage et surtout une modification de la grille de répartition des charges pour l'eau froide et le chauffage.

Cette modification de l'EDD ou de la grille de répartition des charges et la résolution doivent être votées à l'unanimité. Un géomètre expert doit modifier cette grille et le tout doit être transmis au Notaire pour publication.

Vous voyez ce n'est pas simple.

SK

Par **pieton78**, le **21/10/2019 à 17:49**

Bonjour, "ce n'est pas simple", c'est même pire que ça!

A ma connaissance, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'avant la 3ème transaction du bien.

Le syndic ne peut rien faire même sur instruction de l'AG. Le syndic peut s'il veut bien, vous conseiller amicalement (donc éviter un LR-AR)

A mon avis, c'est le notaire qui peut faire quelque chose.

Mais ne serait-il pas intéressant que vous ayez l'eau et le chauffage dans les combles?(pour les aménager par exemple...) parce que ça c'est possible et facile, c'est l'A-G qui décide, Pompe pas assez puissante!: changer la pompe, tuyau trop court! le rallonger...

Vous pouvez aussi imaginer de faire voter la pose de compteur d'eau individuel ainsi que de chauffage...

Par **nono6477**, le **21/10/2019 à 17:54**

Si mais c'est à ma charge et ça veut dire des travaux couteux et en plus la chaudière n'est pas assez puissante.

Merci pour vos retours.

Par **santaklaus**, le **22/10/2019 à 09:52**

Re

Pour ma part tous est dit dans mes 2 messages. Vous pouvez vous passer du RAR au

syndic, comme précisé,. Quant au Notaire, il ne pourra rien faire sans un vote de l'AG et un recalcul des tantièmes par un géomètre expert, si votre résolution est adoptée.

SK

Par **pieton78**, le **22/10/2019** à **14:18**

santaklaus a raison, c'est l'AG qui décide.

mais sachez aussi que le RC a dû être mis à jour (loi SRU) pour décembre 2008.

Le géomètre et encore plus le notaire ne travaillent pas pour rien.

Vous pouvez aussi imaginer de faire voter la pose de compteur d'eau individuel ainsi que de chauffage...

cette disposition (pose de compteur individuel) à charge de chaque copropriétaire génère des économies et résoud votre problème. (c'est vraiment un + pour la copro.)

Par **fricero**, le **23/10/2019** à **19:03**

Ils ont du estimé au départ que vos combles profitaient de l'air chaud qui montait

Par contre, pour l'eau c'est surprenant

Vous auriez des compteurs individuels, le problème aurait été vite réglé

Cdlt