



Charges de co propriété

Par **vanille1967**, le **03/06/2014** à **08:34**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un local commercial dans un immeuble composé de 4 appartements également.

Je ne suis pas raccordé au chauffage collectif au gaz (ce local n'a jamais été raccordé).

Le syndic de co propriété me fait payer au millième les charges afférentes à l'entretien et à la maintenance de la chaudière dont je n'ai pas accès. De plus, la chaudière devant être changée, on m'a présenté la facture.

Ma question est : Doit on payer des charges communes pour des charges de chauffage où on n'est pas raccordé ?

Merci de votre réponse

Par **Bedok**, le **03/06/2014** à **13:14**

Bonjour,

Les charges relatives aux parties communes sont définies dans votre règlement de copropriété.

Dans l'hypothèse où vous souhaiteriez un conseil relatif à votre règlement de copropriété, n'hésitez pas à me contacter.

Cordialement,

Maître Bedok Aurélia

11, bd Sébastopol

75001 Paris

Bureau: 01.43.78.62.28

Par **janus2fr**, le **03/06/2014** à **13:39**

Bonjour,

A vérifier effectivement dans le règlement de copropriété. Mais il n'empêche que la loi de 65

prévoit bien que les copropriétaires doivent payer les charges communes en fonction de leur utilité. Il est donc évident que si le règlement de copropriété prévoit une quote part importante des charges de chauffage à un lot qui n'en bénéficie pas, il y a un problème. Ce lot ne doit être chargé sur le chauffage que si les parties communes sont chauffées et uniquement donc, pour cette partie là. Il ne doit pas être assujéti à la même quote part qu'un lot chauffé. Il est possible que le RC ait été fait en supposant un futur raccord de ce lot au réseau de chauffage et qu'il soit donc à revoir !

Par **Bedok**, le **04/06/2014** à **13:45**

Bonjour,

Lorsque vous êtes copropriétaire, vous êtes soumis à deux textes: la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et votre règlement de copropriété que vous avez accepté lors de l'achat de votre bien immobilier.

Or, dans son article 5 la loi de 1965 stipule:

"Dans le silence ou la contradiction des titres (c'est à dire dans le silence de votre règlement de copropriété), la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation."

Ainsi comme vous pouvez le lire, la quote-part des charges relatives aux parties communes est évalué en fonction de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation c'est à dire même si vous ne bénéficiez pas des parties communes et donc du chauffage.

Cependant, chaque règlement de copropriété est différent et il est possible de déroger à l'article 5 de la loi, si le règlement de copropriété le prévoit autrement.

Par **janus2fr**, le **04/06/2014** à **15:14**

Bonjour,

Ce que vous dites n'est pas totalement exact !

Encore une fois, le règlement de copropriété ne peut pas prévoir une quote part de charges pour un lot qui n'a aucune utilité.

C'est le cas célèbre des charges d'assesseurs. Les logements qui n'ont pas l'utilité de l'assesseur (rez de chaussée sans sous-sol) ne doivent pas payer de charges d'assesseur.

C'est la même chose ici pour un lot qui n'est pas desservi par le réseau de chauffage collectif ou d'eau chaude, il ne peut pas être chargé à ce niveau.

Si le RC le prévoit, il doit être revu...