Image not found or type unknown

Charges sans chauffage

Par **Winfield**, le **24/06/2022** à **18:48**

Bonjour.

Je viens d'acheter un appartement meublé pour le louer à des étudiants.
Ceux-ci viennent de partir et lors de l'état des lieux je me suis aperçu – disons que j'ai appris que le chauffage est inexistant – pas de radiateurs donc - alors qu'il y a un réseau dans l'immeuble avec une chaudière au sous-sol.

Ces radiateurs ont été retirés du réseau certainement à causes de fuites répétitives (immeuble des années 50) je n'ai pas l'info mais lors du rafraichissement que je suis en train de faire, plutôt que de remettre une installation d'origine je préfère installer un système électrique.

Et je viens de voir que sur l'appel de fonds je paie des charges sur ce chauffage… qui n'existe pas dans ce logement.

Sachant que les autres copropriétaires refusent catégoriquement d'installer des compteurs individuels sur les radiateurs, je souhaiterais savoir si une procédure est légalement possible (constat d'huissier ?) afin que je cesse de payer les charges de chauffage qui en fait avantage les autres propriétaires ?

Merci d'avance.
Bien cordialement.

Par **Parisien420**, le **24/06/2022** à **19:09**

Bonjour,

Non, même avec un constat d'huissier (qui ne servira à rien), vous ne pourrez pas échapper au paiement du chauffage collectif à hauteur de vos tantièmes définis dans le règlement de copropriété par une clé de répartition (soit celle des charges générales, soit celle des charges spéciales chauffage).

Le syndic est obligé de répartir la facture totale du chauffage et donc d'appliquer une clé répartition qui existe dans le règlement de copropriété. Il n'a pas le droit d'en créer une de sa

propre initiative, quand bien même vous n'auriez plus de radiateurs.

Il est donc dans l'impossibilité de vous exclure des factures de chauffage.

La seule solution en effet est de faire adopter la pose de compteurs individuels par l'assemblée générale, et si les autres copropriétaires ne veulent pas, vous êtes coincé. Sauf s'il y a une jurisprudence en la matière, mais ça m'étonnerait...

Par **coproleclos**, le **24/06/2022** à **19:17**

Bonjour,

Lors de votre achat, vous n'avez pas visité le logement ? Qu'en est-il des deux états des lieux ? Le premier en entrée fait-il mention d'une install de chauffage ? Le second en sortie fait-il mention de l'absence d'une install de chauffage. Ce sont des documents établis sous votre responsabilité en votre qualité de proprio. Est-ce vous qui aviez loué à ces étudiants ou bien ils sont partis lors de votre achat ? Votre descriptif ne me semble pas très clairs.

Si dans votre acte de vente il est fait mention de cette install, ainsi que dans le RDC, vous devrez payer votre part, de charges de chauffage que vous utilisiez ou non l'install.

Même si vous installez un autre système vous serez redevable de ces charges de chauffage. De plus est-ce que l'installation électrique existante permet de supporter un système de chauffage électrique supplémentaire.

Le loyer à demander risque fort d'être prohibitif et dissuasif.

Bien à vous.

Par **Winfield**, le **24/06/2022** à **21:00**

Bonsoir Parisien420, vous avez été très clair dans dans votre réponse.
Je n'ai plus qu'a jouer des coudes lors des futures assemblées pour valider la pose de compteurs individuels et en attedant à m'avaler les frais de chauffage !

Bonsoir coproleclos, la période "étudiant" est en gros de septembre à juin.
Les "kit de location meublé spécial étudiant" sont bien différents des locations classique.
Je l'ai acheté en février donc déjà occupé par des étudiants, nous sommes en juin et ils viennent de partir car fin de bail.

J'ai omis de préciser que c'est un meublé (bien que je ne vois pas tellement l'interêt de cette info dans ma question) et dans le descritif du mobilier la présence d'un radia à bain d'huile mobile est bien présent.
Je l'ai visiter mais de manière plutôt rapide car occupé, j'ai simplement vu le potentiel et fais une négo qui a été acceptée.
Je n'ai pas perdu de temps car à moins de 100m de la promenade des Anglais dans un

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

quartier hyper vivant avec un prix 20% sous la moyenne du quartier, je ne voulais pas laisser passer cette affaire même en composant avec un "rafraichissement" - electricité aux normes comprise.

Quand aux loyers, ils resteront dans ce qui se pratique dans le quartier mais sachant que c'est Nice, à 100m du tram, 400m des grandes écoles (Arénas) et autant de la plage, la "fourchette" (même basse) des loyers me convient parfaitement.

Merci beaucoup pour vos interventions.
Bien cordialement.

Par **miyako**, le **24/06/2022** à **22:13**

Bonsoir,

Si l'installation permet le raccord au chauffage collectif de l'immeuble ,en cas de location,même meublée avec le kit étudiant, vous devez assurer un moyen de chauffage conforme et ne pas faire supporter des charges chauffage à votre locataire qui soient supérieures à celles que vous payez dans vos charges et cela doit bien figurer dans le bail afin d'èviter toute contestation.Avec un chauffage électrique ,dans un immeuble de 1950 sans isolation spécifique la facture électricité risque d'exploser et il faut une installation conforme.

Vérifiez également que le RDC accepte les locations meublées ,selon la classification de l'immeuble.

Cordialement

Par **Winfield**, le **24/06/2022** à **23:21**

Bonsoir miyako.

L'immeuble vient d'être isolé par l'exterieur en ce début d'année (payé par l'ancienne proprio ^^) et est déjà équipé de double vitrage.

Je sais bien que je me dois d'offrir un moyen de chauffage conforme aux attentes des locataires, chose que l'ancienne proprio ne s'est pas évertuée à faire mais un point que je tiens à respecter puisque je suis en train de m'en occuper (et j'ai une confortable enveloppe pour les travaux d'électricité, plomberie, sol et peinture)

L'installation sera bien évidement conforme puisque les artisants savent que de nouveaux diags DPE seront effectués une fois les travaux terminés: en effet plusieurs points négatifs doivent disparaitre et d'ailleurs j'ai un délais compter pour ça (et je tiens scrupuleusement à être dans les clous.

Enfin et à titre indicatif, pour l'année scolaire à venir le couple d'étudiant sortant va resigner un contrat de 9 mois que je leurs ais proposer sans augmentation de loyer: c'est que l'endroit

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

doivent leurs convenir !

Mais merci beaucoup pour ces précisions dont je prends acte (j'ignorais certains points d'ailleurs).

Bonne soirée,
Bien cordialment.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés