



Répartition frais chauffage et hausse de loyer pour fenêtres PVC

Par **camilleblanc**, le **27/02/2011** à **17:53**

Bonjour,

Mes questions concernent : un appartement loué dans une copropriété de 20 appartements au chauffage collectif gaz.

Dans cet immeuble, 6 appartements ont fait remplacer leurs vieilles fenêtres par des PVC/double vitrage.

La répartition des frais de chauffage est faite en millièmes des parties communes du bâtiment. Est-ce le seul mode de répartition ?

Mon bailleur ne peut majorer mon loyer pour les double vitrage qu'à la date de renouvellement du bail à loyer c'est-à-dire à fin décembre 2012. Consécutivement, quelle hausse de loyer sera-t-il en droit de m'appliquer ?

Je remercie vivement toute personne qui me répondra.

Camille

Par **Domil**, le **27/02/2011** à **20:32**

[citation]La répartition des frais de chauffage est faite en millièmes des parties communes du bâtiment. Est-ce le seul mode de répartition ? [/citation]

non, mais c'est le plus juste, et c'est du ressort du règlement de copro. Si les copro veulent le changer ça doit se passer en AG

La mise en place de vitres double-vitrage ne justifie pas, en elle-même une réévaluation du loyer. Le bailleur peut vous en faire la proposition (et non vous l'imposer), à vous de l'accepter ou de refuser.

Par contre, il peut rajouter une somme au loyer sans attendre le renouvellement du bail (sauf que je ne sais pas si le décret est passé donc pas forcément applicable)

Article 23-1

Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition

qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

Par **camilleblanc**, le **28/02/2011** à **09:12**

Je vous remercie du temps que vous me consacrez et de vos informations.

Il s'agit d'un appartement loué dans une copropriété de 20 appts, immeuble construit en 1966, diagnostiqué E 267,26 KWH/M2/AN.

En ce qui concerne la hausse future, lors du renouvellement du bail ,

1. je ne fais pas d'économie sur les charges de chauffage puisqu'il s'agit d'un chauffage collectif.

2. A l'échéance du bail faudrait-il que mon bailleur fasse refaire un nouveau diagnostic de performance énergétique qui tiendra compte des fenêtres pvc ?

Mais le diagnostic calcule ainsi :

consommation totale gaz de l'immeuble divisée par 10.000, multipliée par 525 millièmes = x divisé par le nombre de m2 de mon appartement.

Or si l'hiver a été très rigoureux, la classification risque d'être moins bonne. En cas de location, les diagnostics seraient-ils trompeurs ?