



Répartition frais de déplacement de compteur EDF commun : parts égales ou tantièmes?

Par **ELENAMORA**, le 19/12/2021 à 15:10

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans un immeuble de 4 lots principaux où le compteur EDF principal commun se trouve dans un lot privé.

L'AG ayant voté le devis ENEDIS de déplacement de ce compteur et la refecion de la colonne montante, se pose la question de la répartition de ces frais : par parts égales au nombre de lots principaux ou par tantièmes?

En sachant que le Règlement de copropriété est sommaire et reprend la règle légale, que l'utilité de la dépense profite en égale mesure à chaque lot principal et que si on repartit par tantièmes, les grands appartements sont pénalisés.

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **coproeclos**, le 19/12/2021 à 16:57

Bonjour,

La loi 65-557 du 10/07/1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ses articles 5 et 10 notamment, définissent les règles de la répartition de la quote-part des parties communes ; à moins que le RDC ait défini des règles différentes qui doivent alors être appliquées. Le décret d'application de cette loi est le 67-223 du 17/03/1967. Tout dépend également du type de travaux décidés par l'AG.

Vous écrivez : "En sachant que le Règlement de copropriété est sommaire et reprend la règle légale, que l'utilité de la dépense profite en égale mesure à chaque lot principal et que si on repartit par tantièmes, les grands appartements sont pénalisés."

Ça ne semble pas très clair, aussi ce serait bien que vous reproduisiez le texte exact du RDC, afin que l'on puisse vous donner une réponse plus pertinente.

Bien à vous.

Par **youris**, le **19/12/2021** à **18:28**

bonjour,

lorsque l'a.g. vote des travaux, il est toujours conseillé d'y mentionner la répartition de son financement, soit à l'utilité, soit selon les tantièmes.

selon votre exposé, la répartition du coût doit se faire selon l'utilité, soit la même somme pour chaque lot alimenté en électricité.

je suppose que par compteur ENEDIS principal commun, vous voulez dire le compteur ENEDIS des communs.

salutations

Par **ELENAMORA**, le **22/12/2021** à **09:50**

Par compteur principal j'entends le premier compteur d'arrivée de l'énergie dans l'immeuble. Il existe un autre compteur, des communs celui-ci, qui sera déplacé également.

Et oui effectivement il aurait été plus clair si le vote portait sur la règle de répartition, mais nous n'avons pas imaginé que cela pouvait poser autant de problèmes donc il n'y a pas eu de vote. De toute manière, il me semble que la loi de 1965 est assez claire, si on vote une clause illégale elle sera forcément réputée non écrite.

Dans le RC il y en a, en tout et pour tout, deux paragraphes concernant les charges :

"Charges générales. Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leur quote part de copropriété dans les parties communes.

Charges particulières. Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipement commun seront réparties en fonction de l'utilité que ces services ou éléments d'équipement communs présentent à l'égard de chaque lot."

Maintenant, quand il s'agit clairement d'éléments d'équipement commun qui bénéficient en égale mesure à chaque lot principal (apport de l'énergie électrique jusqu'au lot principal), il semble logique que ce soit réparti par parts égales. Seulement je ne trouve pas de cas assez précis ni dans les textes (la loi donne des exemples, mais pas une liste exhaustive de travaux concernés), ni dans les décrets d'application.

Merci d'avance pour vos éclaircissements ou cas de jurisprudence, qui pourraient convaincre tout le monde du bien fondé de cette règle de répartition.

Par **coproleclos**, le **22/12/2021** à **11:03**

Bonjour,

Concernant les clauses illégales considérées non écrites, elles s'appliquent tant qu'elles non pas été déclarées en tant que telles par une AG ou un juge. Si elles sont dans le RDC il faut le modifier ensuite ce qui représente un coût non négligeable.

Alors illégales ou pas, quoi faire ?

Et que dit le règlement de copropriété et l'état descriptif de division en ce qui concerne les tantièmes affectés à chaque lot pour chaque type de charges ? Il ne faut pas oublier que c'est la charte de l'immeuble.

Bien à vous.