



suppression des charges pour un chauffage collectif

Par **zzzzzzzzzzzz**, le **13/04/2021** à **17:07**

Bonjour,

Je vien d'acheter un appartement qui était en chauffage collectif mais chaque chaudière et radiateurs sont en individuels juste la cuve de gaz est collective.

J'ai demandé l'accord au syndic pour mettre mon appartement au chauffage individuel et eau chaude en électrique, ceci m'a été accordé sans problème mais par contre le syndic me compte toujours les charges liées à la location de cuve et au remplissage de celle ci.

Comment faire pour ne plus payer ces charges vu que je n'ai plus rien de commun avec ces frais?

Merci de votre réponse

H.LECAT

Par **wolfram2**, le **13/04/2021** à **17:32**

Bonsoir

Ou il y a eu incompréhension ou votre syndic, s'il ne vous a pas averti s'est moqué de vous. Vous restez connecté à l'alimentation "gaz". Donc, selon les termes de la jurisprudence, vous êtes bénéficiaire objectif de cet élément d'équipement et vous devez payer les charges figurant au tableau de répartition des charges du Règlement de copro.

Votre ressource, faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG la résolution obligatoire de pose de compteurs des consos de gaz pour répartition des charges. Voir les articles du statut sur le caractère d'ordre public (obligatoire) de certains articles du statut (vers article 42 de la loi. Toute clause contraire réputée non écrite.

Cordialement. wolfram

Par **youris**, le **13/04/2021** à **17:56**

bonjour,

je me permets d'ajouter que votre syndic n'avait pas le pouvoir de répondre à votre demande seule votre A.G. peut répondre à votre question.

avoir une chaudière individuelle et une installation pour chaque appartement est un chauffage individuel et non collectif. Votre chaudière est alimentée par le gaz contenu dans une cuve pour l'ensemble de la copropriété de la même que votre chaudière pourrait être alimenté par un réseau de gaz naturel par un distributeur.

je suis surpris qu'il n'existe pas de compteur gaz pour chaque appartement pour individualiser les consommations ce qui me semble obligatoire depuis le 20 octobre 2020 sous peines de sanctions pécuniaires.

dans votre cas, comme chaque appartement est alimenté en gaz, il est facile de prévoir la pose de compteurs.

salutations

Par **beatles**, le **13/04/2021** à **18:44**

Bonjour,

Mon cher Wolfram2 je ne crois pas que le sens de l'arrêt de la Cour de cassation donne la définition exacte de ce qu'est une utilité objective, car le rôle de la Cour de cassation n'est pas de réécrire la langue française ou de modifier le sens d'un mot.

Dans une précédente discussion j'avais épinglé la définition que l'on voulait donner à une utilité objective en donnant la définition d'objective en tant que nom alors qu'il faut donner celle en tant qu'adjectif.

Donc utilité en tant que nom (Larousse) :

[quote]

Aptitude d'un bien à satisfaire un besoin ou à créer les conditions favorables à cette satisfaction.

[/quote]

Objectif en tant que nom (Larousse) :

[quote]

But, cible que quelque chose doit atteindre.

[/quote]

Les arrivées de chauffage à gaz sont utile au lot de zzzz..., pour simplifier zz top !

Objectif en tant qu'adjectif (Larousse) :

[quote]

Dont la réalité s'impose à l'esprit indépendamment de toute interprétation.

[/quote]

La réalité impose que le lot de zz top n'a aucune utilité objective des arrivées de gaz pour le chauffage et l'eau chaude.

Je pense que l'on peut appliquer (opposer) les conditions de l'article 1188 du Code civil, concernant l'interprétation des contrats, à l'arrêt de la Cour de cassation :

[quote]

Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

[/quote]

Une ode à la réalité !

Mais tout cela si zz top cuisine avec une table à induction et non pas avec une gazinière ; mais encore dans ce cas là l'utilité objective voudrait que l'on revoie à la baisse ses charges de gaz même si le service n'est pas individualisé.

Pour finir je prendrai l'exemple classique des charges d'ascenseur.

Un lot du rez-de-chaussé sans sous-sol n'a aucune utilité d'un ascenseur bien qu'il existe une porte d'accès, donc pas de charges ; en revanche pour un lot du premier étage, en fonction de l'utilité objective, les charges d'ascenseur doivent être inférieures et proportionnelles à celles d'un lot du deuxième étage.

Cdt.