

Préambule au projet de résolution sur la répartition des charges de chauffage

Préparé pour : L'assemblée générale des copropriétaires du 138 rue de Crimée

Par : Le conseil Syndical

Le lundi 16 décembre 2019

Chers copropriétaires,

Vous trouverez ci dessous quelques éléments expliquant le projet de résolution sur la répartition des charges de chauffage mis à l'ordre du jour et dont vous trouverez la demande ci après.

De quoi parle-t-on ?

Le règlement de copropriété définit la répartition des charges de chauffage comme suit (Article 15, section 5):

« Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface de chauffe installée dans chaque local »

Pour aider à la compréhension, la « surface de chauffe » (aussi appelée de façon moins obscure « surface des éléments de chauffe ») correspond au calcul de la puissance des radiateurs présents dans les appartements.

Ce calcul doit être fait par un expert qui vient dans chaque appartement mesurer ces surfaces et puissances et mettre à jour la grille de répartition.

Cependant, ce principe de répartition présente aujourd'hui des points négatifs :

- Il se base sur une expertise faite en 1975 (le document est disponible à l'adresse suivante : http://www.138crimee.fr/ARCHIVES/ARCHIVES%20CS/COMAGI_1975_repartition%20chauffage.pdf)
- Il impose que cette expertise soit à mener à chaque changement d'équipement, qui devrait systématiquement être soumis au syndic. Le tableau de répartition devrait être modifié dans la foulée.
- Il se trouve qu'aucune mise à jour n'a été faite depuis 1975, malgré de nombreux changements (tant en nombre d'éléments qu'en surface). La grille de répartition se trouve aujourd'hui obsolète.
- Les appartements du dernier étage possèdent (possédaient tout du moins, suivant le rapport de 1975 pré-cité) dans leur entrée un radiateur supplémentaire par rapport aux autres étages, là où ces derniers ont une colonne chaude montante correspondante. Les copropriétaires du dernier étage se trouvent donc pénalisés *de facto* par cette répartition.

Quelles solutions ?

Deux solutions s'offrent alors à nous : effectuer une mise à jour de l'expertise des surfaces de chauffe et nous obliger à la réitérer à chaque changement de matériel par un copropriétaire, ou changer de système de répartition.

Il existe en effet d'autres systèmes de répartition. La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (et disponible ici : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028807569&cidTexte=LEGITEXT000006068256&dateTexte=20170101>), impose que la chose suivante :

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Pour expliquer un peu ce passage, sont désignés comme services collectifs les éléments de l'immeuble mis en commun. Chez nous, il s'agira de l'ascenseur et, pour ce qui nous regarde aujourd'hui, la chaufferie. Le principe d'utilité introduit ici, et repris dans la demande, considère la potentialité d'usage du service, indépendamment de la consommation effective (même nulle). Si un lot est desservi par le service il se doit de participer à ses frais.

C'est en raison du chauffage collectif vertical que la répartition sur la consommation de chaque lots (par l'installation de compteurs individuels, par exemple), ne peut s'appliquer dans notre immeuble

Selon la jurisprudence (Cass. civ. 23/05/1978 - Bull. cass. n° 210) l'appréciation de l'utilité peut se faire, au choix du règlement de copropriété :

- au regard de la surface de chauffe (la puissance des radiateurs), notre cas actuel
- au regard du volume chauffé
- au regard des tantièmes de copropriété

Le « volume chauffé » (aussi appelé plus explicitement « volume des espaces chauffés »), la plupart du temps, se limitent à la surface au sol du lot desservi par le service, multiplié par la hauteur (sans compliquer par des coefficients d'exposition qui ne sont pas pris en compte par le chauffage).

Selon les jurisprudences actuelles, c'est le plus souvent ce système qui est privilégié. Par rapport à notre système actuel, basé sur la surface de chauffe, il apporte l'avantage de ne pas devoir être actualisé à chaque changement de matériel, de réduire les inégalités entre les lots des derniers étages et les autres et d'être plus en adéquation avec la loi.

Que demande le projet de résolution ?

Le choix de la solution ne peut être apporté par un copropriétaire, mais se doit d'être la conclusion d'un expert qualifié.

La résolution proposée se limite à demander l'expertise sans préjuger du résultat, même si dans un cas comme le notre, selon la jurisprudence, celui ci sera vraisemblablement une répartition au volume chauffé.

Cette résolution n'implique donc aucun changement immédiat, mais donne pouvoir au conseil syndical pour procéder à une expertise et faire les changements nécessaires correspondants sur la grille de répartition.

En cas de questions sur ces éléments de contexte ou sur le projet de résolution, vous êtes invités à contacter Christine Durand <chdurand23@free.fr> ou Stéphane Akkaoui <sakkaoui@gmail.com>.