



TT GÉOMÈTRES EXPERTS



# PROJET MODIFICATIF DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

## SIÈGE SOCIAL

---

10 RUE MERCOEUR  
75011 PARIS

TÉL. 01 42 06 03 85  
FAX 01 42 06 88 30

[www.ttge.fr](http://www.ttge.fr)

## S.C.O.P. – S.A.

---

TECHNIQUES TOPO  
RCS PARIS 642 019 038  
SIREN 642 019 038  
APE 7112 A  
N° TVA Intracommunautaire  
FR 03 64 201 19 038

## CONCERNANT L'IMMEUBLE SIS

**138-140, rue de Crimée & 4 bis, rue Léon Giraud  
75019 PARIS**

**CADASTRÉ SECTION AZ  
PARCELLE N° 21**

**DOSSIER N° P22528  
6 décembre 2022**





## OBJET :

Le présent projet a pour objet la révision des charges de chauffage de l'ensemble immobilier.

## I - DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

Le présent projet s'applique à un immeuble sis 138-140 rue de Crimée et 4 bis rue Léon Giraud à Paris, dix-huitième arrondissement, comprenant :

- Un bâtiment à usage principal d'habitation en façade sur la rue de Crimée élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de onze étages.

Le tout d'une contenance cadastrale de dix ares et soixante-treize centiares soit 1 073 m<sup>2</sup>

Référence cadastrale : AZ n° 21.

## II – HISTORIQUE DES FORMALITÉS PUBLIÉES :

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été établis le 26 novembre 1971 par Maître LE BRETON, Notaire à Paris et publiés le 14 février 1972 (volume 5054 n° 6). L'immeuble est divisé 144 lots numérotés de 1 à 144 dont le total des quotes-parts de parties communes générales est exprimé en dix-millièmes (10 000<sup>ème</sup>).

Suivant la fiche immeuble datée du 23 juin 2022 et certifiée par le conservateur du 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de la ville de Paris, l'immeuble a fait l'objet d'un modificatif du règlement de copropriété :

- Etabli aux termes d'un acte reçu par Maître LE BRETON, Notaire à Paris, le 27 décembre 1971 et publié le 14 février 1972 (volume 508 n° 7) :
  - La modification de clés de répartition de charges communes ;

Le total des quotes-parts de parties communes reste exprimé en dix-millièmes (10 000<sup>ème</sup>)



### III – RAPPELS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES :

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquels sont indissociables.

Aux termes de **l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965** : « *Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation* ».

L'existence de parties communes et de services et équipements communs génère nécessairement des charges de copropriété. De ce fait le syndicat des copropriétaires se doit de subvenir à leur entretien et au fonctionnement des équipements communs.

Les règles relatives à la répartition des charges de copropriété sont définies **par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965** dont les dispositions sont impératives :

« *Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.*

*Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.* »

Ainsi, la première catégorie de charges est répartie en fonction de la valeur relative de chaque partie privative telle que cette valeur est déterminée à l'article 5 et la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité objective que les services et équipements présentent à l'égard de chacun des lots.



## IV – MODIFICATIF DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ :

### 1) Modification de la clé de répartition des charges de chauffage :

#### ○ Rappel du mode de répartition actuelle des charges spéciales de chauffage collectif :

La répartition des charges spéciales de chauffage est définie à l'article 15 du règlement de copropriété (modifié le 27 décembre 1971) comme suit :

- Ventilation des dépenses de chauffage central entre les charges générales et celles de chauffage central :
  - « Les dépenses de chauffage central seront ventilées entre les charges générales (en raison des prestations en nature fournies aux parties communes) et les charges de chauffage central incombant à l'ensemble des copropriétaires.  
Cette ventilation aura lieu proportionnellement à la surface de chauffe installée d'une part dans les parties communes et, d'autre part, dans les autres locaux considérés globalement.  
La part de dépenses de chauffage central afférente aux parties communes et déterminée comme il a été dit ci-dessus sera incluse dans le compte de charges générales pour être répartie avec l'ensemble de ces charges ».
  
- Répartition des charges de chauffage central :
  - « Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface de chauffe installé dans chaque local.  
Lorsque le projet d'installation sera définitivement mis au point, le syndic résumera dans un tableau les proportions entre les surfaces de chauffe des différents locaux.  
Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires, même en cas d'absence.

#### ○ Nouvelle répartition des charges spéciales de chauffage central :

**La définition ci-dessus est modifiée par ce qui suit :**

- Les dépenses de chauffage central seront réparties entre les lots 94 à 144, le local en indivision entre les lots n° 96 et 97, le local en indivision entre les lots n° 98 et 99 et les parties communes (hall) au prorata de la surface chauffée de chacun des locaux selon la répartition définie au tableau ci-après ;
- Les dépenses de chauffage central afférentes au hall seront ensuite réparties entre l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de charges communes générales.



<b>Lot</b>	<b>Bât.</b>	<b>Étage</b>	<b>Nature du lot</b>	<b>Tantièmes</b>
94	U.	R.d.C	Logement	<b>150</b>
95	U.	R.d.C.	Logement	<b>213</b>
96	U.	R.d.C.	Local	<b>51</b>
97	U.	R.d.C	Local	<b>52</b>
Local en indivision au lots n° 96 et 97	U.	R.d.C.	Salle d'eau et w.c.	<b>16</b>
98	U.	R.d.C.	Local	<b>66</b>
99	U.	R.d.C.	Local	<b>52</b>
Local en indivision au lots n° 98 et 99	U.	R.d.C.	Salle d'eau et w.c.	<b>17</b>
100	U.	R.d.C.	Local	<b>72</b>
101	U.	1 <sup>er</sup>	Logement	<b>178</b>
102	U.	1 <sup>er</sup>	Logement	<b>258</b>
103	U.	1 <sup>er</sup>	Logement	<b>172</b>
104	U.	1 <sup>er</sup>	Logement	<b>230</b>
105	U.	2 <sup>ème</sup>	Logement	<b>178</b>
106	U.	2 <sup>ème</sup>	Logement	<b>258</b>
107	U.	2 <sup>ème</sup>	Logement	<b>172</b>
108	U.	2 <sup>ème</sup>	Logement	<b>230</b>
109	U.	3 <sup>ème</sup>	Logement	<b>178</b>
110	U.	3 <sup>ème</sup>	Logement	<b>258</b>
111	U.	3 <sup>ème</sup>	Logement	<b>172</b>
112	U.	3 <sup>ème</sup>	Logement	<b>230</b>
113	U.	4 <sup>ème</sup>	Logement	<b>178</b>
114	U.	4 <sup>ème</sup>	Logement	<b>258</b>
115	U.	4 <sup>ème</sup>	Logement	<b>172</b>
116	U.	4 <sup>ème</sup>	Logement	<b>230</b>
117	U.	5 <sup>ème</sup>	Logement	<b>178</b>
118	U.	5 <sup>ème</sup>	Logement	<b>258</b>
119	U.	5 <sup>ème</sup>	Logement	<b>172</b>
120	U.	5 <sup>ème</sup>	Logement	<b>230</b>
121	U.	6 <sup>ème</sup>	Logement	<b>178</b>
122	U.	6 <sup>ème</sup>	Logement	<b>258</b>
123	U.	6 <sup>ème</sup>	Logement	<b>172</b>
124	U.	6 <sup>ème</sup>	Logement	<b>230</b>
125	U.	7 <sup>ème</sup>	Logement	<b>178</b>
126	U.	7 <sup>ème</sup>	Logement	<b>258</b>
127	U.	7 <sup>ème</sup>	Logement	<b>172</b>



Lot	Bât.	Étage	Nature du lot	Tantièmes
128	U.	7 <sup>ème</sup>	Logement	230
129	U.	8 <sup>ème</sup>	Logement	178
130	U.	8 <sup>ème</sup>	Logement	258
131	U.	8 <sup>ème</sup>	Logement	172
132	U.	8 <sup>ème</sup>	Logement	230
133	U.	9 <sup>ème</sup>	Logement	178
134	U.	9 <sup>ème</sup>	Logement	258
135	U.	9 <sup>ème</sup>	Logement	172
136	U.	9 <sup>ème</sup>	Logement	230
137	U.	10 <sup>ème</sup>	Logement	178
138	U.	10 <sup>ème</sup>	Logement	258
139	U.	10 <sup>ème</sup>	Logement	172
140	U.	10 <sup>ème</sup>	Logement	230
141	U.	11 <sup>ème</sup>	Logement	178
142	U.	11 <sup>ème</sup>	Logement	258
143	U.	11 <sup>ème</sup>	Logement	172
144	U.	11 <sup>ème</sup>	Logement	230
Parties communes	U.	R.d.C.	Hall	93
<b>TOTAL</b>				<b>10 000</b>

○ **Méthode de calculs :**

La répartition des charges chauffage s'effectue au prorata des surfaces intérieures des lots et espace commun ayant été déterminés comme raccordés ou raccordables à l'installation de chauffage collectif par le chauffagiste et le syndic de l'immeuble après digitalisation des plans annexés au règlement de copropriété et récupérés auprès de l'étude notariale Dequesne Le Falher & Associés.