



copropriété : désolidarisation eau et chauffage

Par **layka14**, le **15/03/2022** à **10:03**

Bonjour,

Nous sommes une copropriété de 5 logements, avec un chauffage collectif, l'eau froide et chaude collective.

Pour le chauffage, des répartiteurs de chaleur sont installés sur les radiateurs, ainsi chacun paie ses consommations.

Pour l'eau, il y a un compteur collectif, et dans chaque appartement des sous-compteurs d'eau froide et chaude.

Un des copropriétaires souhaite se désolidariser du chauffage et de l'eau collective. En ayant un compteur d'eau propre à son appartement, et ne souhaite plus bénéficier du chauffage collectif et de l'eau collective.

Est-il possible qu'il soit indépendant au niveau chauffage et eau? Si oui, doit-il encore payer les charges de la copropriété afférentes au chauffage et à l'eau?

Par avance, je vous remercie.

Cordialement,

Par **coproleclos**, le **15/03/2022** à **11:31**

Bonjour,

En copropriété la règle doit être la même pour tous. Qu'il consomme ou pas, peu ou beaucoup. La répartition des coûts se fait au prorata des tantièmes généraux de chacun.

S'il existe des compteurs, des répartiteurs, ce sont ces équipements qui doivent être pris en compte pour les coûts à répartir, à la condition que chacun ait le même type d'équipement d'installé. S'il y a des différences dans ces compteurs et répartiteurs, la règle des tantièmes s'appliquera.

Il faut éviter ce que l'on appelle la "rupture d'égalité", mention retenue par les tribunaux en cas de litige.

Si l'un des copros veut sortir du système, il se mettra dans l'illégalité. Il devra néanmoins payer également la même répartition que les autres. En cas d'appel à une décision en AG il devra réunir l'unanimité pour ne plus utiliser le système collectif. Les coûts seront à son entière charge, tant pour la désolarisation du branchement du système collectif que pour son nouveau branchement. Mais il restera dans l'illégalité. Pas certain qu'il y gagne...

Il faut voir également ce que dit le RDC sur ces charges spéciales ; si elles y sont inscrites il ne sera pas possible d'y déroger sans changer le RDC, l'EDD, et la grille de répartition des tantièmes. Avec l'aide du géomètre-expert, du notaire et du syndic, je vous laisse supposer le coût de l'opération.

Bien à vous.

Par **layka14**, le **15/03/2022** à **12:03**

Bonjour,

merci pour votre réponse.

En fait le copropriétaire veut retirer les radiateurs et tuyaux(nous avons une chaudière fuel), pour ne plus être relié à la chaudière. Mettre un compteur individuel d'eau, et enlever le sous-compteur, et mettre un ballon d'eau chaude.

Cette indépendance fera donc augmenter les charges aux autres copropriétaires (abonnement eau plus élevé). et normalement dans le calcul du chauffage collectif, il y a une part fixe pour les déperditions de chaleur.

en fait ce copropriétaire ne veut plus avoir à faire avec le syndic, mais en copropriété, cela me semble impossible.

il contredit toutes les décisions, et cela fait deux ans qu'il n'est pas venu aux AG.

Je vous avoue que je suis complètement perdu et ne sait plus quoi faire.

Merci

Cordialement,

Par **Lag0**, le **15/03/2022** à **13:40**

Bonjour,

Ce copropriétaire n'en est pas un dans l'âme, il faudrait lui conseiller d'acheter une maison individuelle, ainsi il ferait ce qu'il veut. En copropriété, on ne fait pas ce que l'on veut justement !

Faites attention à ce qu'il ne fasse pas n'importe quoi. Les installations de chauffage collectives sont souvent capricieuses et on ne peut pas retirer des radiateurs sans bien étudier les choses avant. Il se pourrait que suite à cela, d'autres n'aient plus de chauffage...

Comme cela a été dit par [coproleclos](#), un copropriétaire qui ne veut plus utiliser le chauffage collectif ne s'en trouve pas pour autant libéré des charges. Dans les charges de chauffage, il y a celles indexées sur les compteurs de calories mais aussi les charges non indexées (entretien chaudière par exemple), il continuera à payer ces dernières.

A moins, bien sur, que l'assemblée générale vote une refonte complète du RDC, ce qui n'est pas dans l'intérêt des autres copropriétaires...

Par **layka14**, le **15/03/2022** à **13:56**

Bonjour

Merci pour votre réponse.

Je lui ai déjà dit que si le fonctionnement du chauffage et d'eau ne lui convenait pas, il n'avait qu'à vendre. cela ne lui a pas plu.

Je n'arrive pas à trouver un texte de loi qui stipule qu'il ne peut pas se désolidariser du chauffage et de l'eau.

J'ai l'impression qu'il est possible d'avoir un compteur particulier d'eau et un ballon d'eau chaude particulier.

Donc je ne veux pas trop m'avancer dans ce que je lui dis sans être sur. Il a déjà contacté un médiateur judiciaire.

Nous sommes un syndic bénévole, et faisons de notre mieux, dans l'intérêt de tous, et que

cela coûte le moins cher à tout le monde.

Mais je n'ai pas envie que tout cela me retombe dessus si jamais ce que je dis n'est pas vrai.

Merci

Par amajuris, le 15/03/2022 à 20:17

bonjour,

vous devez relire votre règlement de copropriété qui est un contrat, sur les charges de copropriété.

il a acheté un logement avec chauffage collectif avec les charges afférentes. Cela signifie que même s'il se chauffe par un moyen individuel, il devra toujours payer les charges communes relatives au chauffage et eau chaude.

mais comme l'indique, ce copropriétaire ne peut pas faire n'importe quoi sur les installations collectives présentes dans son logement.

je doute qu'un médiateur judiciaire lui fasse une autre réponse, médiateur qui devra entendre les 2 parties au litige, c'est à dire, ce copropriétaire et le syndic représentant le syndicat des copropriétaires.

salutations