



Répartition de charges - Electricité des communs

Par **Didier TOUSSAINT**, le **06/01/2018 à 15:39**

Je suis copropriétaire dans une petite copropriété. Mon lot (un commerce) est indépendant des autres lots (5 appartements). Les propriétaires (ou locataires) de ces derniers accèdent à leurs biens par une entrée distincte du commerce. Les communs (couloirs, sous-sol, escaliers, buanderie) sont utilisés uniquement par les copropriétaires des appartements et ce depuis plus de 40 ans, époque où les accès « couloirs » donnant sur les annexes du commerce ont été condamnés (les portes ont été cloisonnées).

Récemment, nous nous sommes rendus compte que l'électricité alimentant les caves et les greniers privatifs liés aux 5 appartements étaient branchés sur le compteur des communs (éclairage des couloirs et escaliers). De ce fait, nous participons au règlement de l'énergie utilisée à titre privatif par chaque utilisateur de ces caves et greniers.

Il est à noter que notre commerce dispose d'une cave indépendante, accessible par ledit commerce, laquelle est exclusivement alimentée en électricité par le compteur privatif de notre locataire.

Le syndic en charge de la gestion de l'immeuble n'est pas en mesure de nous dire quelle est la règle de répartition légale pour cette situation. Il se contente de diviser la facture d'électricité des communs sur la base des millièmes globaux de chacun.

Pouvez-vous nous renseigner sur les points suivants :

- Est-ce que le branchement en électricité d'un local privatif sur le compteur des communs est légal ?
- Si oui, comment doivent être répartis les frais liés à cette consommation électrique ?

Merci d'avoir la gentillesse des textes légaux, réglementaires ou jurisprudentiels venant en appui de vos réponses.

Cordialement.
DT

Par **youris**, le **06/01/2018 à 19:14**

bonjour,
dans de nombreuses copropriétés, mais pas les plus récentes, il est très fréquent que l'électricité des communs alimentent des garages privatifs et les caves mais généralement uniquement pour l'éclairage.
pour les charges d'électricité, cela peut se faire aux tantièmes ou par lot de caves ou de garages cela doit être prévu par votre règlement de copropriété.
il aurait fallu que le copropriétaire du local commercial demande la modification de votre RC lorsqu'il a supprimé les portes d'accès après accord de l'A.G..
vous pouvez toujours poser cette question à votre prochaine A.G.
salutations

Par **santaklaus**, le **07/01/2018 à 12:09**

Bonjour,

"Le syndic en charge de la gestion de l'immeuble n'est pas en mesure de nous dire quelle est la règle de répartition légale pour cette situation."

Il est préférable de changer de syndic, c'est la B A BA. Sinon,

Il s'agit de modifier la clef de répartition de la consommation électrique de votre copro, comme précisé par Youris soit par répartition selon les tantièmes soit selon le critère de l'utilité par lots de caves et pour lequel votre lot commercial ne participerait pas puisque si j'ai bien compris vous n'êtes pas branché sur le compteur électrique des parties communes.

Vous demandez au syndic de porter à l'AG une résolution: Exemple :

"Répartition de la consommation électrique selon la clef de répartition qui suit"

+ de modifier le règlement de copropriété pour inclure cette modification dans ledit règlement et qu'il soit publié par un Notaire.

C'est pas compliqué à réaliser, il s'agit de traduire en droit une situation de fait.

SK

Par **Didier TOUSSAINT**, le **08/01/2018 à 12:15**

Merci Youris et Santaklaus pour ces éléments de réponse. Je vais donc préparer un projet de résolution.