# Entretien chauffage collectif

---
Par MHSC34

Bonjour, je suis locataire d'un appartement dans une copropriété ou le chauffage est collectif.

Mon bail datant de 2018 stipule que l'entretien du chauffage est à la charge du locataire.

Or d'après le décret du 28 juillet 2020 ( Art R.224-44-1) « L'entretien des systèmes thermodynamiques collectifs est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

Venant de recevoir une facture concernant mon chauffage, dois-je la payer ?

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Une facture venant de qui et qui comporte quelles prestations ?

---
Par MHSC34

Bonsoir, merci d'avoir pris le temps de me répondre

la facture m'a été envoyé par mon agence de location ( BORDRY immobilier ). Il s'agit de la facture d'une société de maintenance pour une intervention sur un piston de vanne bloqué .
Je n'avais pas de chauffage chez moi jusqu'à cette intervention du 19 décembre dernier.

---
Par yapasdequoi

Et comment payez vous vos charges locatives ?

---
Par janus2

Il s'agit de la facture d'une société de maintenance pour une intervention sur un piston de vanne bloqué .

Bonjour,
S'il y a juste eu intervention pour débloquer cette vanne, c'est bien une menue-réparation à la charge du locataire.

---
Par yapasdequoi

En effet... mais dans ce cas la facture doit être intégrée aux charges locatives : provisions avec régularisation annuelle ou forfait.

---
Par janus2

Ce n'est pas une charge locative mais une réparation locative qui peut être "facturée" à part.

---
Par yapasdequoi

Selon quel texte légal ?
Rappel : c'est un chauffage collectif, il y a donc a priori une répartition de cette facture à faire sur l'ensemble des

locataires/copropriétaires.

---
Par janus2

Bah non puisque la réparation porte uniquement sur une vanne du logement de MHSC34.

---
Par yapasdequoi

Ce n'est pas précisé. Mais je n'ai pas vu la facture.

Ensuite si les charges sont au forfait, ce n'est pas récupérable.

---
Par janus2

Ensuite si les charges sont au forfait, ce n'est pas récupérable.

Mais si, puisque c'est une réparation locative au seul bénéfice du locataire.
Vous mélangez charges et réparations...

---
Par yapasdequoi

Je ne mélange rien. Si forfait pas de récupération supplémentaire.
Mais ça non plus ce n'est pas précisé.
Donc je ne commenterais pas plus loin.
Bonne journée

---
Par janus2

Si forfait pas de récupération supplémentaire.

Justement, vous faites erreur ici. Le forfait ne concerne que les charges, pas les réparations locatives.

Si le logement a besoin d'une "menue-réparation", le locataire en supporte le cout, peu importe qu'il soit ou pas sous le régime des charges forfaitaires.

Par exemple, s'il y a une prise de courant à changer (réparation locative), le locataire paiera cette prise, peu importe son régime de charges.

---
Par yapasdequoi

Depuis quand les menues réparations ne font pas partie des charges locatives ??????

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148[/url]
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]

Article 23
Modifié par Ordonnance n°2020-866 du 15 juillet 2020 - art. 5
Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 5
Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

---
Par yapasdequoi

et pour le forfait (uniquement si location meublée)
selon le Titre Ibis de la loi 89-462

Article 25-10
Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8
Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

---
Par janus2

Depuis quand les menues réparations ne font pas partie des charges locatives ??????

Depuis très longtemps...
Les charges locatives sont régies par le décret 87-713.
Les réparations locatives par le décret 87-712.

Ce sont 2 choses différentes...

---
Par yapasdequoi

Révisez l'article 23 avant de vous enfoncer encore plus.

---
Par janus2

Révisez l'article 23 avant de vous enfoncer encore plus.

Je vous retourne le compliment...

L'avez-vous lu vous-même ? Et en plus vous surlignez...

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

Il est question ici des menues-réparations dans les parties communes, pas dans le logement...

---
Par janus2

Euh...
Vous voudriez donc que je vous laisse énoncer des erreurs ?
C'est tout de même incroyable...

---
Par yapasdequoi

Il n'y a pas d'erreur dans ce que j'ai écrit. Cessez de me contredire pour le plaisir (de quoi d'ailleurs ?).