



Charges spéciales - travaux cheminées

Par **Julia1111**, le **17/06/2018** à **13:02**

[s]/[s][s]/[s]Bonjour,

Par avance désolée pour la longueur...

J'habite dans une petite copro composé de 2 bâtiments avec en commun l'entrée principale et l'escalier. L'accès au 2ième bâtiment se fait par un balcon et coursive au deuxième étage. Je précise que c'est une copro ancienne.

Ma question : des réparations sur des cheminées sont à prévoir (reprendre des enduits, fissures, consolidation..).

Trois cheminées se situent sur le bâtiments A et une sur le bâtiment B. Le syndic fait le choix de répartir les charges à l'ensemble de la copro sans faire distinction des deux bâtiments. Ce que je ne trouve pas logique. Le syndic justifie que les cheminées ne sont pas citées dans le règlement de copro et dans la répartition de charges.

Dans le règlement il est écrit :

"Article 16 :CHARGES COMMUNES SPECIALES :

Les charges communes spéciales sont celles qui sont afférentes aux choses et parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment : **charges d'entretien, de réparation ou de reconstruction** du bâtiment, ou à certains propriétaires seulement : charges relatives à l'escalier, à l'eau froide, etc...

Conformément à l'article dix de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article premier du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services ou équipements présentent à l'égard de chacun.

Article 17 : CHARGES D'ENTRETIEN,DE REPARATION OU DE RECONSTRUCTION

Elles concernent : pour les bâtiments, les charges d'entretien, de réparation ou de reconstruction, telles que les frais de réparation de toute nature, grosse ou menue à faire aux gros murs,(sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), aux toitures, aux canalisations de toute nature (sauf pour les parties intérieurs à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux ventilations.

Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisance et de leurs chutes, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée. A ce propos, il est ici

précisé que les propriétaires ou occupants situées au dessus du point d'engorgement seront présumés responsables et solidairement tenus des frais de dégorgement des conduits des cabinets d'aisance ou des eaux ménagères.

Les frais de ravalements des façades auxquels s'ajouteront les frais de peintures, de réparation des extérieurs, des portes, fenêtres, des persiennes, garde corps, bien que ces choses soient parties privatives.

Les primes d'assurance énumérées au chapitre relatif aux assurances.

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction du bâtiment."

Ensuite les articles qui suivent, précisent la répartition par ventilation des charges d'entretien, de réparation ou de reconstruction selon qu'elles s'appliquent à l'un ou à l'autre des corps de bâtiment.

Et ensuite les articles suivants décrivent la répartition des charges relatives à l'escalier, hall d'entrée, balcon commun et à l'eau froide...

Donc oui rien sur les cheminées....

mais est ce que ces travaux ne sont pas simplement des frais d'entretien et de réparation.. et ne doivent ils pas être ventilés entre chaque lots des différents bâtiments ?

Pour info j'ai retrouvé un devis et vote en AG pour l'une de ces cheminées (bâtiment A) et le syndic de l'époque avait bien différencié les deux bâtiments, en attribuant les charges de travaux au seul bâtiment concerné.

Plus haut est précisé de quoi est composé les parties communes générales et parties communes spéciales :

"Article 5 : Parties communes générales :

Elles comprennent :

- le sol dans son intégralité,
- les ouvrages d'aménagements de ce sol,
- les branchements aux différents réseaux jusqu'au bâtiments,
- etc ...

Article 6 : Parties communes spéciales :

Elles comprennent :

- le gros oeuvre de chaque bâtiment : fondations, gros murs, planchers, mais non les revêtements de sol,
- les gaines des compteurs et colonnes montantes ou descendantes,
- les tuyaux de chute des eaux pluviales,
- le hall d'entrée du bâtiment "A",
- l'escalier du bâtiment "A",
- le balcon du premier étage du bâtiment "A",
- le balcon du deuxième étage du bâtiment "A",
- le compteur d'eau,
- etc..."

Je me demande ce qu'il faut mettre aux points : "-etc..."

merci pour vos réponses :)

Sandra

Par **Julia1111**, le **25/06/2018** à **11:40**

Bonjour !

Merci beaucoup pour votre réponse :)

Les « etc » cités ne sont pas de moi..... c est écrit noir sur blanc dans le règlement de copro... donc effectivement on y met ce qu on veut... et ça ne veut rien dire.

On attend les nouveaux devis. Et avec d autres propriétaires on avisera le syndic qu on est pas d accord sur la répartition des charges.

Merci à vous