



Débouchage conduit de chaudière imputable ou pas à tous les copropriétaires

Par **Kristinn**, le **07/01/2026 à 17:52**

Bonjour,

Nous allons avoir prochainement notre AG de copropriétaires (petite copropriété de 6 appartements et commerces en rez-de-chaussée).

Il y a 2 factures dans les charges sur lesquelles j'aimerais avoir votre avis.

1/Une chaudière s'est mise en sécurité au mois de juillet dernier. Il y a eu une intervention de débouchage et remontage du conduit de chaudière. Pour information, l'appartement est loué et le propriétaire a confié au même syndic la gestion de la location.

Est-ce que l'on doit considérer que ceci ne fait pas partie de l'entretien normal de la chaudière (qui je pense doit être réalisé très régulièrement), et donc cette réparation incombe bien à l'ensemble des copropriétaires ?

Ou bien aurait-il été judicieux que l'assurance du locataire et/ou propriétaire soit consultée ?

2/Il y a eu sur la façade le remplacement d'une partie de tuyau pvc avec piquage évier sur le commerce qui est à côté. Est-ce que l'assurance du commerce et/ou celle du syndic aurait pu être consultée pour voir si cela pouvait faire l'objet d'une prise en charge pour dégât des eaux ?

Pour les 2 sujets, y aurait-il à votre avis des questions pertinentes que je pourrais poser lors de l'AG ? Par exemple sur l'entretien d'une chaudière, et sur la nécessité pour les commerces d'entretenir leurs canalisations (restaurant, coiffeur...) pour éviter que cela ne se bouche.

Par avance je vous remercie pour les vos informations et commentaires.

Bien cordialement

Par **Visiteur**, le **07/01/2026 à 17:59**

Bonjour,

L'attribution des charges dépend du règlement de copropriété : cette chaudière et son conduit sont-ils privatifs ? Si oui, c'est au copropriétaire seul de payer le débouchage.

Pour ce tuyau PVC : idem : est-il privatif ou partie commune ?

PS : que veut dire "*piquage évier sur le commerce*" ? c'est incompréhensible.

NB: Aucune assurance ne rembourse des réparations. C'est au propriétaire du tuyau fuyard de payer son remplacement : partie commune = tous, partie privative = le seul copropriétaire.

Poser des questions pendant l'AG ne sert pas à grand chose. il faut creuser les sujets litigieux bien avant, lire le règlement de copropriété et interroger le conseil syndical pour avoir plus d'explications et plus de poids pour faire corriger les éventuelles erreurs.

En AG on vote "pour" ou "contre" des résolutions. Vous pouvez voter "contre" l'approbation des comptes.

Par **Pierrepauljean**, le **07/01/2026 à 18:11**

bonjour

je confirme: s'il s'agit d'une chaudière privative et donc un conduit privatif, c'est à la charge du copropriétaire concerné

concernant le tuyau PVC en façade, il faut d'abord vérifier le RDC pour savoir si c'est une partie commune

quel est le motif pour le remplacement de ce tuyau?

Y a t il eu une sinistre?

le raccordement de l'installation privative du commerce est à la charge du copropriétaire

Par **Kristinn**, le **08/01/2026 à 15:45**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses.

Concernant la chaudière, elle est privative. Mais pour ce qui est du conduit, je ne sais pas. L'immeuble est ancien, et je ne sais pas si d'autres appartements sont reliés à ce conduit. Ce qui dans ce cas en ferait une partie commune je pense. Comme l'on m'a précisé que nous parlerions de cette facture au moment de l'AG, j'espère avoir des informations avant.

Pour ce qui est du remplacement du tuyau pvc, à ce jour je ne sais pas la raison. Il y avait eu un souci dans la rue, avec des tuyaux de la ville bouchés (l'eau ressortait par la bouche

d'égout sur le trottoir devant l'immeuble). Je ne sais pas si cette facture est liée à cela. Toutefois le fait qu'il y ait eu un raccordement dans un local commercial a attiré mon attention.

Le problème c'est de découvrir au moment de la réception des documents de l'AG, qu'il y a eu des travaux dans des appartements, et il n'est pas facile de savoir s'il y a usage exclusif ou pas des parties sur lesquelles ont eu lieu les travaux.

Voter "contre" l'approbation des comptes a sans doute des conséquences que je ne connais pas Car cette année, pour la 1ere fois, il y a un dossier contentieux. Il semble que cela ait bloqué la réalisation d'un diagnostic voté l'an dernier (non réalisé). Et aucun autre diagnostic ou travaux n'a été prévu au vote cette année.

Si les comptes ne sont pas approuvés, quelle incidence cela peut-il avoir sur le traitement de ce dossier contentieux ? Et sur l'ensemble de la copropriété ?

La réponse à cette question peut influencer sur la décision à prendre quant au vote. Merci d'avance pour vos éclairages sur la question.

Bien cordialement

Par **Diu1973**, le **08/01/2026 à 18:14**

Bonjour. Juste cette remarque

Voter contre l'approbation des comptes traduit un désaccord sur la gestion financière, mais c'est un levier qui doit être manipulé avec précaution, surtout lorsqu'un contentieux est en cours et contrairement à une idée reçue, le refus d'approbation des comptes ne bloque pas juridiquement une procédure judiciaire déjà lancée. Cependant, cela crée une fragilité :

Un refus des comptes signale au juge un certain désordre interne. Cela n'est jamais bon .

Par **Pierrepaulejean**, le **08/01/2026 à 19:55**

concernant le conduit, même dans les immeubles anciens ils sont privatifs: chaque appartement a son conduit, voir même plusieurs

c'est ainsi que vous voyez sur les toits un alignement de chapeaux de cheminée....

Par **Kristinn**, le **09/01/2026 à 17:34**

Je vous remercie pour vos réponses.

Il y a en effet beaucoup de cheminées sur le toit, donc le conduit de la chaudière risque fort d'être privatif également. Merci de m'avoir donné l'idée.

J'ai bien conscience que ne pas approuver les comptes peut être un souci en cas de contentieux, mais s'il y a eu une erreur d'imputation d'une facture, cela pourra sans doute être corrigé.

Excellent week end à tous