



Règlement des charges

Par agathe57

Bonjour,

Occupante d'un appartement dans une copropriété de 30 lots, répartis en 3entrées; pour chacune rdc + 5 étages : 5occupants droit et 5gauche.

Règlement de copropriété 1987.

Il mentionne des charges communes générales et spéciales relatives à chaque entrée et au fonctionnement des services collectifs compris dans chaque lot en fonction de l'utilité des services et éléments d'équipements communs à l'égard de chaque lot. Alinéa 2: conformément à l'art 10...les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées parles services collectifs et éléments d'équipement communs également en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chacun.

Dans chaque entrée se trouvent 2 colonnes d'évacuation des eaux usées encastrées.

Il est techniquement impossible que les occupants de droite branchent leurs canalisations privatives (wc,cuisine,sdb) sur celle de gauche et inversement.

Dans une entrée la colonne descendante gauche est fissurée, un tronçon doit être remplacé.

Qui doit payer la réparation : selon l'art.10 les 5 occupants ayant l'utilité de cette colonne ou les

10 occupants de l'entrée concernée ?

Dans l'attente de votre réponse,

Cordialement,

Agathe57

Par yapasdequoi

Bonjour

Il faut appliquer la répartition selon les charges spéciales prévues au RDC.

Selon votre présentation c'est par escalier et non pas par colonne de canalisation.

Par agathe57

Merci pour votre réponse.

Mais pourriez-vous me dire pourquoi le critère d'utilité ne peut pas s'appliquer uniquement aux 5 occupants de l'entrée concernée par ces travaux ?

En sera t'il de même si une colonne nécessite un curage ?

Cordialement,

Agathe57

Par Nihilscio

Bonjour,

Les canalisations sont des éléments d'équipement commun. Il faut s'interroger sur l'identification de l'équipement commun. Le règlement de copropriété ne stipulant rien de spécial, il faut considérer que telle canalisation ne constitue pas isolément un équipement mais qu'elle est un élément de l'équipement d'évacuation des eaux usées de l'immeuble. De la sorte on ne distingue pas les deux colonnes desservant les appartements de la cage d'escalier. L'entretien de ces deux colonnes est mutualisé entre tous les copropriétaires de la cage d'escalier.

La notion d'équipement commun a toutefois un intérêt. Les caves, par exemple, ne sont pas desservies par une canalisation et les lots de caves doivent être exclus de la grille utilisée pour la répartition des dépenses d'entretien des canalisations.

Par agathe57

Merci beaucoup à tous pour ces explications
Agathe57

Par yapasdequoi

Une fois le RDC et les grilles de charges établies et publiées, la question de l'utilité ne peut être utilisée que pour une contestation au tribunal, dans les 5 ans de la publication.
Sinon les grilles peuvent être modifiées par un vote en AG à l'unanimité

Par agathe57

Bonjour,
Merci beaucoup pour ces précisions, elles me sont bien utiles.