



## partie commune:partie privative

Par **Fanfan75017**, le **03/04/2022** à **18:10**

Bonjour, le gestionnaire de mon syndic veut me faire financer le ravalement d'un mur qu'il estime être... à usage exclusif...

Il s'agit d'une extension dans laquelle se trouve ma salle de bain, totalement accolée au bâtiment principal et donnant sur la petite cour des poubelles. Les syndic estime que les murs de ma salle de bain sont à usage exclusif du lot concerné... Mais n'est-ce pas le cas de chaque mur extérieur d'appartements ??? La cour n'est pas privative et serait même outrageusement utilisée par les gens qui viennent vider leurs poubelles et par l'entreprise de ménage... Je ne comprends pas.

Depuis 35 ans que je possède cet appartement, j'ai toujours payé mes charges au prorata et je n'ai jamais eu à financer toute seule un ravalement (il y en a eu plusieurs).

Je suis désespérée.

Merci de votre aide,

.

Par **youris**, le **03/04/2022** à **20:29**

bonjour,

c'est votre règlement de copropriété (et la loi de 65) qui détermine les parties communes et les parties privatives.

vous parlez d'extension, doit-on comprendre qu'il s'agit d'une extension faite après la création de la copropriété par un copropriétaire avec ou sans l'accord de votre A.G. ,

à vérifier sur votre R.C.mais très souvent, il y est indiqué que *les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront , mais seulement, lorsqu'ils sont la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture, des extérieurs de fenêtres, des persiennes, volets, garde-corps, appuis de balcons, fenêtres de chaque local privatif, bien que ces choses soient des parties privatives.*

que dit exactement la résolution relative à ce ravalement sur son financement, votée par votre A.G..

salutations

Par **Fanfan75017**, le **04/04/2022** à **13:56**

Bonjour, et merci de votre réponse. L'extension existait déjà lors de la création de la copropriété en 1953 (l'immeuble date de 1890), bien avant notre achat en 1987. Il est mentionné dans le RC que dans un chapitre intitulé "charges communes" figurent, entre autres, "les frais de ravalement".

Dans un autre chapitre intitulé "Parties communes" il est mentionné que les "parties communes appartiendront aux divers acquéreurs dans les proportions suivantes, à savoir : A l'acquéreur du quatrième lot (le mien) pour 5/168ème, celui du troisième lot pour 6/168ème et ainsi de suite pour tous les lots.

En ce qui concerne le vote du ravalement lors de la dernière AG voici les termes de la résolution : "L'Assemblée est appelée à approuver les travaux de ravalement du mur des lots 3 et 4 dans la courette aux poubelles". Mais au moment du vote, le syndic a dit que nous n'étions que deux concernés et deux à voter... Le lot n° 3 étant absent, j'ai voté seule. Sur le PV, le fait que les autres n'ont pas voté n'apparaît pas clairement....

Je vous remercie de votre aide,

Cordialement,