



Imputation charges relatives aux dispositifs de sécurité incendie

Par Edouardo92

Bonjour,

J'ai une question relative à l'imputation des charges liées à l'entretien des dispositifs de sécurité incendie.

Pour être plus précis, il s'agit du contrôle annuel d'un exutoire de fumée situé en haut d'une cage d'escalier desservant 2 appartements.

La copropriété comporte au total 4 lots : les 2 appartements mentionnés précédemment et également 2 locaux commerciaux en pied d'immeuble qui n'ont pas d'usage de la cage d'escalier.

De ce que des gestionnaires de copropriété m'ont indiqué, il semblerait que les charges relatives au dispositif de sécurité incendie soit à comptabiliser en charges générales grâce aux tantièmes généraux. L'ensemble des copropriétaires devrait donc participer à l'entretien de ces dispositifs et pas seulement les copropriétaires des 2 appartements desservis par la cage d'escalier.

Cela me semble assez logique car la sécurité incendie concerne tout le bâtiment mais j'aimerais confirmation et je ne trouve rien sur Internet qui permet de justifier ce point.

Certains sauraient-ils me pointer une référence qui permet de définitivement valider ce point ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour

La réponse est dans le règlement de copropriété. S'il a prévu une grille de répartition des charges spéciales concernant ce dispositif.

Sinon c'est bien une charge générale.

Par Edouardo92

ok je vous remercie.

Le RCP ne stipule rien de particulier.

Par yapasdequoi

Donc tous les lots doivent payer une quote part de cet équipement selon leurs tantièmes.

Pour consoler les commerçants : la protection incendie de cet escalier protège l'immeuble et donc aussi leurs locaux...

Par Edouardo92

Peut-on considérer qu'une évacuation de fumée constitue une véritable protection incendie ? Pas sûr... ;-)

Par yapasdequoi

Selon la catégorie de votre immeuble le dispositif de désenfumage peut être obligatoire.
Sinon proposez une résolution pour le supprimer...

Un peu de lecture :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000474032/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000474032/[/url]

Par AGeorges

Bonjour Edouardo,

Si l'immeuble répond bien aux caractéristiques obligeant au dispositif traité, alors l'article 10, alinéa 2 peut répondre à votre question. Il s'agirait de "conservation". Donc Tantièmes généraux.

Par Edouardo92

Merci @yapasdequoi.

Il est possible de supprimer un dispositif de ce type une fois celui existant et même s'il n'était pas imposé ? J'avais entendu dire que ce n'était pas possible.

Merci @AGeorges.

L'article 10 semble correspondre à la section "Celliers ou caves. (Article 10)". Êtes vous certain que c'était vers cet article que vous souhaitiez me faire pointer ?

Je vous remercie.

Par AGeorges

Eduardo

Ma référence s'applique à la loi 65-557, désolé, je n'avais pas précisé. Texte :
Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation,

Empêcher que ça brûle est de la conservation.
Le "Ils" qualifierait TOUS les copropriétaires.