

Réparation / entretien de la VMC équipant chaque lot d'habitation

a) Généralités

Rappel du règlement de copropriété.

TITRE III – MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE – CONSTITUTION DE DROITS REELS
CHAPITRE V – Locations

Article 64 – Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'ensemble immobilier, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Article 65 - ...

Article 66 – Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul recevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Article 67 – Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

b) Préambule

Rappel du règlement de copropriété.

TITRE I – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE
CHAPITRE II – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 23 – Conduits

Les V.M.C. et les appareils qu'ils desservent devront être entretenus suivant les règlement en usage.

c) Principe de fonctionnement d'une VMC individuelle

Un lot d'habitation, du seul fait de son occupation par l'homme est source d'humidité par le CO2 expiré. D'autres pollutions, telles que la fumée de cigarette, les odeurs de toilettes, de cuisine, ajoutées aux pollutions dues à l'activité **rendent indispensable une ventilation permanente dudit local.**

La VMC simple flux par extraction qui équipe chacun des lots privatifs est composée d'entrées d'air, de bouches d'extraction, de conduits, d'un caisson d'extraction et d'une évacuation extérieure. Les bouches d'extraction sont reliées par le biais de conduits aérauliques au caisson d'extraction.

Une VMC non entretenue perd rapidement en efficacité. A terme, le volume d'air absorbé par le caisson d'extraction n'est plus suffisant pour ventiler l'ensemble des locaux. Il s'en suit l'apparition de moisissures sur les murs, des odeurs qui ont du mal à partir, une sensation d'humidité particulièrement désagréable.

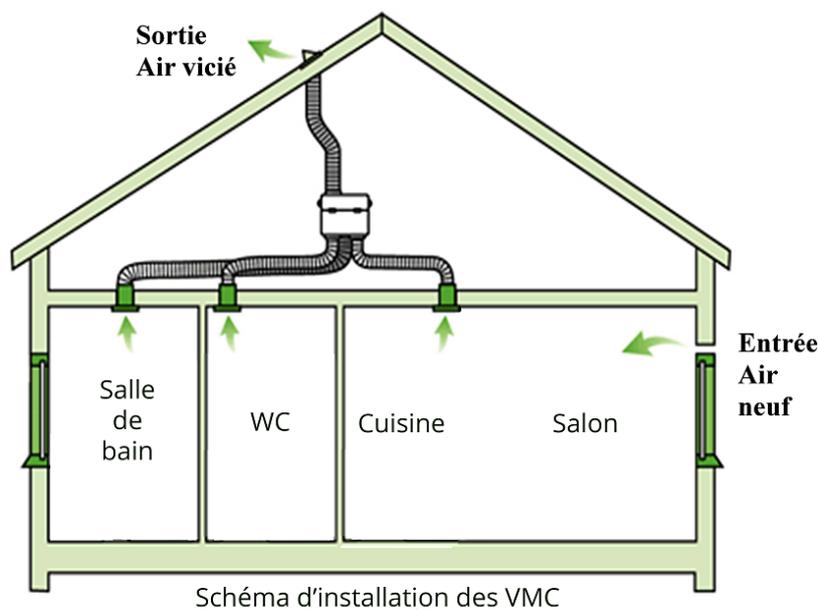


Schéma d'installation des VMC

d) Coûts relatifs au changement, à la réparation ou à l'entretien d'une VMC privative

Les parties privatives (article 7 du RC) sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Le système constitutif d'une VMC est l'un de ces accessoires ; c'est un ensemble dont les divers éléments ne peuvent être dissociés pour son bon fonctionnement et à l'usage exclusif du lot concerné.

Le propriétaire prend en charge le changement et la réparation du système de VMC.

Le locataire ou l'occupant prend en charge l'entretien courant, notamment le nettoyage périodique des conduits, des bouches d'extraction et des entrée d'air frais du système de VMC.