



Evacuation seche linge dans escalier commun

Par **lachopin**, le **08/04/2017** à **11:24**

Bonjour,

un copropriétaire de mon immeuble (qui est également le président du syndic bénévole) a connecté deux appartements l'un au dessus de l'autre. Il a donc condamné l'une des deux portes dont il n'avait plus l'utilité. Pour ce faire, il a muré l'ancienne porte mais a laissé une ouverture pour y installer une grille d'évacuation du conduit de son sèche-linge.

Ainsi, lorsque l'on monte l'escalier (que lui n'utilise plus car la porte qu'il a laissée est accessible par la cour intérieur et non pas par l'escalier), si son sèche-linge est en marche, on se retrouve obligatoirement avec le flux d'air chaud au niveau du visage. Au delà des odeurs désagréables dues à ses choix de lessives et d'adoucissants (il semble choisir les plus odorantes...) qui restent bien après la fin du cycle de son électroménager, je crains la diffusion de germes typiques des conduits d'évacuation d'air chaud.

En discutant de ce thème avec lui, sa réponse fut la suivante : "je fait ce que je veux, c'est chez moi et de toute façon, tu peux te plaindre au syndic : le syndic, c'est moi".

Ainsi, je sollicite vos expertises afin de savoir :

- s'il a le droit d'installer ce conduit ?
- quelles pourraient être mes leviers d'action pour éviter de respirer l'air chaud de son sèche-linge ?

Par avance merci pour vos réponses

Bien cordialement

Par **goofyto8**, le **08/04/2017** à **11:34**

bonjour,

Non il n'a absolument pas le droit d'évacuer de la vapeur d'eau en sortie de sèche-linge vers les parties communes intérieures de l'immeuble en copropriété.

Il doit brancher le conduit d'évacuation du sèche-linge vers l'extérieur.

Il faut lui envoyer une LR/AR le mettant en demeure de ne plus évacuer de la vapeur d'eau vers le palier et le menacer d'un procès pour trouble anormal de voisinage.

S'il ne répond pas à vos demandes, prenez un avocat et assignez le en justice pour **trouble anormal de voisinage** avec demande de dommages.

N'hésitez pas à réclamer une somme importante.

S'agit-il d'un immeuble ancien ?

Par **amajuris**, le **08/04/2017** à **11:40**

bonjour,

d'être syndic de la copropriété ne lui donne pas plus de droit dans la copropriété qu'un autre copropriétaire.

vous pouvez faire rédiger la mise en demeure par un avocat, cela a souvent plus d'effet.

salutations

Par **lachopin**, le **08/04/2017** à **11:50**

Bonjour et merci pour la rapidité de vos réponses,

il s'agit d'un immeuble ancien effectivement ; j'essaierai dans un premier temps la lettre recommandée avant d'engager un avocat.

merci

bonne journée

Par **goofyto8**, le **08/04/2017** à **12:17**

Bonjour,

[citation]il s'agit d'un immeuble ancien effectivement ;[/citation]

je m'en doutais un peu, car dans un immeuble récent ce type d'abus aurait rapidement été porté en justice.

Même si ça ne vous cause aucun désagrément, il faut savoir que le fait de murer une porte palière est aussi interdit et pourrait lui valoir une mise en demeure de remettre les lieux en l'état.

Par **wolfram2**, le **08/04/2017** à **12:19**

Bienvenue à bord

Commencez par relire votre Règlement de copropriété pour savoir ce qu'il prévoit concernant l'utilisation des parties communes de l'immeuble.

Ensuite vous chargez sur Légifrance.gouv.fr la loi et le décret d'application dont les références figurent dans le post voisin du votre indiquant les textes utiles à connaître en copropriété.

Dans cette loi et son décret d'appli, vous trouverez toutes les indications pour, dans votre LRAR, demander au syndic de poser votre projet de résolution à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale de la copro.

A savoir mission donnée au syndic de faire cesser cet usage contraire à la destination des parties communes.

Effectivement sa conduite comme syndic bénévole est inqualifiable. Toutefois attention, avez-vous une solution de rechange, un autre copropriétaire capable et volontaire pour le remplacer ?

Les petites copros n'intéressent pas les syndics professionnels qui lorsqu'il les gèrent appellent de multiples critiques.

Avec les convocations en AG vous auriez du recevoir le relevé des comptes de la copro. A tout hasard, vérifiez le pourcentage que représentent les appels de charge impayés par rapport au total du budget prévisionnel et du budget de travaux.

Bon courage, à bientôt.

Wolfram

Par **goofyto8**, le **08/04/2017** à **13:18**

[citation]Commencez par relire votre Règlement de copropriété pour savoir ce qu'il prévoit concernant l'utilisation des parties communes de l'immeuble. [/citation]

Dans les immeubles anciens, **non gérés par un syndic professionnel**, il n'y a souvent pas trace d'un règlement de copropriété.

Et même, si lachopin en possède un, il n'y a aucune raison qu'il y soit indiqué quoi que ce soit concernant les rejets de vapeur d'eau (indiquant si on a le droit ou pas d'évacuer de la vapeur d'eau vers les paliers) !

la solution suggérée par wolfram2 est différente de la mienne, car elle préconise que ce soient les copropriétaires, réunis en AG, qui agissent ensemble contre l'auteur du trouble. Très difficile à mettre en œuvre dans ce type d'immeuble.

Par **lachopin**, le **08/04/2017** à **15:15**

Merci pour toutes ces contributions,

Les travaux pour le réunion des deux appartements et condamner la porte avaient été votés en ag 1 an avant que j'achète ; il a fait ses travaux pendant deux ans et vient d'installer ses appareils électroménagers, c'est depuis peu que je me suis rendue compte que de l'air chaud et fort en odeur de lessive sortait de la grille qu'il avait installée.

Il n'y a effectivement aucune information spécifique à l'évacuation de la vapeur d'eau dans le règlement intérieur...

Les ag sont compliquées, il partage la jouissance de la cour intérieur avec 2 autres copropriétaires avec qui il a lié des liens d'amitié (je vous passe les détails de leurs nuisances sonores régulières) ; ils cumulent à eux trois 70% de la copropriété, j'ai 7%, les deux autres propriétaires habitent loin et sont âgés, ils ne se déplacent pas et transmettent leurs procurations au Président...

Situation compliquée...

Par **morobar**, le **08/04/2017** à **15:51**

Bonjour,

[citation] il faut savoir que le fait de murer une porte palière est aussi interdit et pourrait lui valoir une mise en demeure de remettre les lieux en l'état[/citation]

Ha bon ?

Et depuis quand cela serait interdit ?

Et quelle serait la base légale de cette interdiction ?

Si il a relié 2 appartements sans toucher aux parties communes, il peut supprimer porte palière, cuisine wc et salle de bain excédentaires s'il le souhaite, en tout ou partie.

Par **goofyto8**, le **08/04/2017** à **16:46**

[citation]Ha bon ?

Et depuis quand cela serait interdit ?

Et quelle serait la base légale de cette interdiction ? [/citation]

Oui, c'est interdit de le faire sans demander l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

Par **wolfram2**, le **08/04/2017** à **17:59**

Bonjour

Il est certain que la base légale de l'interdiction de murer la porte d'accès d'un lot sur le palier, alors que l'appartement a une porte d'accès par la cour intérieure et la possibilité de créer un escalier intérieur reliant les deux appartements superposés, cette base légale n'est pas dans l'article 9 de la loi portant statut de la copropriété.

Citation :

"Article 9

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

....."

Elle me paraît bien curieuse l'incitation de goofyto8 à prendre un avocat et aller tout de suite en justice. Il convient à priori d'essayer de faire agir les voies d'action internes prévues par le statut de la copropriété. Si je ne le soupçonnais d'essayer de donner du travail à d'autres juristes, avocats ou magistrats, je penserais qu'il n'a jamais eu à faire avec la justice.

Effectivement le trouble de voisinage peut être porté au Tribunal d'instance, ou peut être au juge de proximité. L'avantage en est, mais goofyto8 se garde bien de l'indiquer, que devant ce niveau de juridiction l'on peut agir sans avocat.

Mais il sera facile au défendeur d'arguer que c'est un pb spécifique de copropriété qui est de la compétence exclusive du TGI qui impose ministère d'avocat. Et le demandeur en sera pour les dépens et un petit coup d'article 700 pour les frais irrépétibles du défendeur.

Par ailleurs, le statut de la copro impose l'existence d'un règlement de copropriété.

Malheureusement, la collusion d'un petit groupe a pris le contrôle de l'immeuble.

Les voies de recours sont peut-être à chercher dans les codes de l'urbanisme, de la Construction et de l'habitation, de l'environnement, sanitaires, code ou règlements territoriaux (Département, commune).

Il y a peut-être moyen d'actionner les services sanitaires de la mairie avec les allergies dont sont porteuses les effluves des produits lixiviels.

Courage et ténacité.

wolfram

Par **goofyto8**, le **08/04/2017 à 18:34**

[citation]Il convient à priori d'essayer de faire agir les voies d'action internes prévues par le statut de la copropriété.

Malheureusement, la collusion d'un petit groupe a pris le contrôle de l'immeuble.

[/citation]

Il y a peut-être moyen d'actionner les services sanitaires de la mairie avec les allergies dont sont porteuses les effluves des produits .

[/citation]

Ceci peut-être tenté également, mais sans se faire trop d'illusion.

Par **morobar**, le **08/04/2017** à **19:44**

Bonsoir à tous

[citation]Oui, c'est interdit de le faire sans demander l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires[/citation]

C'est faux.

Par contre, si pour relier les 2 lots il doit percer un mur porteur, ou un plancher haut (plafond) il doit requérir l'approbation du syndicat..(architecte/bureau études...)

Par **Lag0**, le **09/04/2017** à **09:54**

Bonjour,

[citation]qui est également le président du syndic bénévole[/citation]

Ce poste n'existe pas ! Si vous voulez tenter une action, il va falloir vous documenter un peu (voir les références donnés plus haut par wolfram2).

Il existe un poste de président du conseil syndical et un poste de syndic, mais pas de président du syndic...