



Copropriété : litige canalisation eaux usées commune/privative

Par **marcodesvosges**, le **18/04/2019** à **20:47**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un studio au dernier étage d'un immeuble. Ce dernier étage a été aménagé il y a une quinzaine d'année avec 4 studios, 2 de chaque côté du palier.

Chaque "paire" de studio d'un même côté partage une canalisation d'eaux usées commune qui vient se jeter dans la colonne descendante principale. Cette canalisation collecte les eaux usées des 2 studios et se situe pour sa majeure partie sous les planchers de l'étage. Cette canalisation se bouche parfois entraînant un dégât des eaux à l'étage du dessous (fuite sous les planchers) et comme symptôme à l'étage des studios le fait que les eaux usées ne s'évacuent plus dans les 2 studios d'un même côté.

Notre règlement de copropriété ne traite nullement de ces canalisations spécifiques et l'aménagement de l'étage n'a fait l'objet que d'un rajout au règlement qui précise les nouveaux lots créés sans autre détail technique.

Notre syndic (et propriétaire du dessous) souhaite que les travaux soient intégralement payés par les 2 propriétaires de studios concernés au titre que les canalisations horizontales sont privatives et les verticales communes en général comme ils me disent.

Cette notion horizontale/verticale n'existe à aucun endroit de notre règlement ou seul le côté usage exclusif ou non par un propriétaire vient qualifier le côté commun ou privatif.

Notre règlement précise que seuls les réseaux (dont eaux usées) présents dans les lots privatifs et à usage exclusif du propriétaire sont exclus des parties communes.

Je ne me reconnais dans aucun des cas. La canalisation est partagée et se situe sous les

planchers. Nous affirmons qu'à défaut de clause précise sur cette canalisation dans notre règlement, cette canalisation ne peut être que commune car à usage de 2 copropriétaires donc plusieurs.

De plus, l'accès à cette canalisation imposerait de casser les planchers de l'étage qui sont reconnues comme parties communes.

Il semble laisser entendre qu'il existerait une sorte de "sous copropriété" qui concernerait les 2 propriétaires qui partagent cette canalisation. Cette notion me dépasse totalement.

Ai-je raison de défendre ma position ?

Merci d'avance pour votre aide car ça devient tendu et mon syndic menace d'entamer une action en justice.

Marc.

Par **Tisuisse**, le **19/04/2019** à **07:01**

Bonjour,

Qu'en pense l'assemblée générale des copropriétaires ? Le syndic n'est là que pour gérer l'immeuble et pour exécuter les décisions prises par l'AG des copropriétaires. Le syndic n'a pas à se focaliser sur ses intérêts personnels.

Par **morobar**, le **19/04/2019** à **07:31**

Bonjour,

Voir art.3 de la loi de 1965 sur la copropriété:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

Dans le silence des textes...

==

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, **y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés** ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

Par **nihilscio**, le **20/04/2019** à **00:04**

Bonjour,

[citation]Il semble laisser entendre qu'il existerait une sorte de "sous copropriété" qui concernerait les 2 propriétaires qui partagent cette canalisation. Cette notion me dépasse totalement.[/citation]Il peut exister des parties qui ne sont pas communes à tous les copropriétaires mais à certains d'entre eux seulement. On les appelle « parties communes spéciales ».

L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 n'est applicable que dans le silence ou la contradiction des titres. Or il y a un titre à considérer, c'est l'autorisation d'aménagement des studios donnée il y a une quinzaine d'années qui a entraîné une modification du règlement de copropriété. Cette modification ne stipule rien au sujet des canalisations. C'est que rien n'a changé en ce qui concerne la propriété de ce qui a été apporté lors de l'aménagement des studios. Notamment les canalisations d'évacuation des studios, qui appartenaient aux propriétaires des studios, ne sont pas devenues communes du fait de leur branchement sur les parties communes.

Par **amajuris**, le **20/04/2019** à **10:14**

il faudra demander à votre syndic qu'il vous indique le texte réglementaire qui indique " que les canalisations horizontales sont privatives et les verticales communes ".