



## Mise en conformité conduit de cheminée co-propriété

-----  
Par lola2a75016

Bonjour

Je n'ai pas trouvé de réponse à ma question sur internet.

Je vis à Paris dans un immeuble en co-propriété, tous les habitants sont propriétaires. J'habite au 6e étage, et depuis quelques temps les propriétaires du 4e ont décidé d'utiliser leur cheminée, qui n'a pas été mise en fonction depuis des dizaines d'années à cause de la loi qui existait interdisant l'utilisation de cheminée pour ce type de conduit. Depuis quelques années, la loi a changé et les autorisent de nouveau. Lorsque j'ai acheté mon appartement, l'ancien propriétaire avait donc fait poser une prise électrique et une cheville dans le mur, au niveau du conduit de cheminée de l'appartement du 4e étage. Car à l'époque des travaux, le conduit n'était pas utilisable.

Ces propriétaires du 4e étage exigent de moi des travaux en passant par mon appartement, et exigent que je les paye ! Plus de 700?. Ils me harcèlent, mais je suis persuadée que ce n'est pas à moi de payer car j'avais appelé le syndic de notre co-propriété qui m'avait assuré que ces travaux incombaient aux propriétaires de l'appartement possédant la cheminée. Je ne vois pas pourquoi je devrais payer la mise en conformité et l'étanchéité de leur conduit de cheminée. D'autant plus que je n'ai aucune certitude que cela n'entraînera pas de dommage dans mon appartement, ce conduit n'ayant pas servi depuis très longtemps (nous sommes dans un immeuble haussmannien).

Je suis de bonne foi, et si quelconque loi m'oblige à payer et à effectuer des travaux chez moi je le ferai. Cependant je n'ai rien trouvé de tel durant mes recherches, et je précise que la volonté de mes voisins d'avoir une cheminée est purement récréative, il n'y a aucune « urgence » quelconque comme cela pourrait être le cas pour un dégât des eaux par exemple. Ils exigent aussi de moi que je paye de ma poche les test de fumigation.

Quelqu'un aurait la gentillesse de m'éclairer ? Merci beaucoup.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pouvez vous préciser quels travaux vous sont demandés ?

Et quels aménagements votre vendeur a cru bons de faire chez ses voisins ? de quel droit ? mais est-ce bien lui ?

Normalement les conduits de cheminées sont individuels et à chacun d'y faire l'entretien et les travaux pour son propre compte.

Par contre il y a peut être des parties communes à remettre en état ? Dans ce cas il faut voter un devis en AG et répartir le coût sur l'ensemble des copropriétaires.

-----  
Par lola2a75016

Bonsoir, merci beaucoup pour votre réponse.

En fait, l'ancien propriétaire de mon appartement (6e étage) a installé une prise électrique dans le mur du salon, au niveau du conduit de cheminée d'un appartement du 4e étage. Mais à l'époque où l'appartement a été refait par l'ancien propriétaire, tout comme à l'époque où je l'ai acheté ensuite (il y a 15 ans) ce type conduit était interdit d'utilisation à Paris. On ne m'a jamais rien dit, personne n'a jamais utilisé ce conduit depuis que je suis là, et je ne savais même pas qu'il y avait un conduit de cheminée. Puis cette année, ce même appartement du 4e étage à été racheté par de nouveaux propriétaires qui aimeraient eux utiliser cette cheminée. Ils disent que c'est à moi de payer les travaux pour remettre en état leur conduit de cheminée car ce n'est évidemment pas étanche au niveau de là où j'ai ma prise électrique. Si j'avais été à l'origine de cette prise électrique à la limite j'aurais trouvé ça normal de prendre ces travaux en charge ? Sauf que là, elle date d'avant mon arrivée, et lorsque j'ai acheté cet appartement le conduit n'était pas utilisable par la loi à Paris, et aucune mise aux normes n'a été effectuée par le syndic. Vous avez raison pour les parties

communes à remettre en état, je vais leur poser la question ! Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Un câble électrique n'a rien à faire dans un conduit de cheminée. Il alimente quoi exactement ? c'est une prise pour quoi faire ? Votre vendeur piquait du courant au propriétaire du 4eme ?  
Avez-vous eu un diagnostic électrique lors de la vente ? Avait-il signalé cette anomalie ?

En achetant ce bien, vous avez aussi acheté toutes les anomalies. Et il est bien trop tard pour vous retourner contre le vendeur... D'autant plus que supprimer un câble et boucher un trou représente quelques dizaines d'euros, peut être une centaine.

Vous pouvez décider de donner satisfaction à votre voisin au nom des "bonnes relations de voisinage" et passer à autre chose.

J'espère pour vous qu'il n'y a pas d'autre anomalie...

-----  
Par lola2a75016

Bonsoir, merci beaucoup pour votre réponse.

En fait, l'ancien propriétaire de mon appartement (6e étage) a installé une prise électrique dans le mur du salon, au niveau du conduit de cheminée d'un appartement du 4e étage. Mais à l'époque où l'appartement a été refait par l'ancien propriétaire, tout comme à l'époque où je l'ai acheté ensuite (il y a 15 ans) ce type conduit était interdit d'utilisation à Paris. On ne m'a jamais rien dit, personne n'a jamais utilisé ce conduit depuis que je suis là, et je ne savais même pas qu'il y avait un conduit de cheminée. Puis cette année, ce même appartement du 4e étage a été racheté par de nouveaux propriétaires qui aimeraient eux utiliser cette cheminée. Ils disent que c'est à moi de payer les travaux pour remettre en état leur conduit de cheminée car ce n'est évidemment pas étanche au niveau de là où j'ai ma prise électrique. Si j'avais été à l'origine de cette prise électrique à la limite j'aurais trouvé ça normal de prendre ces travaux en charge ? Sauf que là, elle date d'avant mon arrivée, et lorsque j'ai acheté cet appartement le conduit n'était pas utilisable par la loi à Paris, et aucune mise aux normes n'a été effectuée par le syndic. Vous avez raison pour les parties communes à remettre en état, je vais leur poser la question ! Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Expliquez mieux ce que le propriétaire précédent a fait.

Est-ce que cette "prise" connecte d'une manière ou d'une autre l'électricité du 4eme avec celle de votre appartement au 6eme ?

Sil a simplement fait du bricolage à l'intérieur du logement du 4eme, rien ne prouve que c'est lui qui l'a fait, et vous n'avez aucune responsabilité.

-----  
Par isernon

bonjour,

je comprends que le conduit de cheminée de l'appartement du 4° passe, dans votre appartement du 6° et que le propriétaire de l'époque a installé une prise en utilisant la cheminée du 4°.

ces cheminées sont-elles des parties communes, des parties communes à usage exclusif ou des parties privatives ?

le propriétaire du 6° n'avait pas le droit d'intervenir sur cette cheminée même si son usage était à l'époque interdit, il aurait dû demander l'autorisation à son propriétaire.

si l'usage des cheminées existantes n'est pas interdit dans votre copropriété, la demande des copropriétaires du 4° me semble logique.

comment les copropriétaires du 4° ont-ils eu connaissance de cette installation ?

Ce ne doit pas être compliqué de supprimer cette installation non réglementaire.

mais je pense que le tubage de cette ancienne cheminée est obligatoire, voir ce lien :

[url=https://izi-by-edf.fr/blog/chemine-tubage-reglementation/]https://izi-by-edf.fr/blog/chemine-tubage-reglementation/[/url]

salutations

-----  
Par lola2a75016

Bonjour,

Merci à toutes & tous pour vos explications. La prise électrique qui se trouve dans le mur de mon salon au niveau de là où leur conduit se cheminée passe ne prend absolument pas leur électricité je tiens à la préciser ! La propriétaire du 4e s'est aperçue de cette anomalie en faisant un test de fumigation chez elle, et j'ai eu plein de fumée chez moi. J'ai fait enlever la prise par un artisan qui a rebouché le trou, mais ce n'est toujours pas étanche et la fumée passe par le mur qui est semble t'il poreux car à mon avis il faut y faire des travaux plus importants (on m'avait ensuite fait un devis à plus de 700?).

En effet à l'époque nous n'avions pas le droit de faire de feu de cheminée dans cet immeuble. Il semblerait que les conditions de la copro aient changé, mais je n'ai eu aucune info à ce sujet. J'avais appelé notre syndic il y a quelques mois pour leur demander si c'était à moi de payer ces travaux, on m'avait répondu que nous, que la mise en conformité d'un conduit n'ayant pas servi depuis des dizaines d'années revenait au propriétaire de l'appartement utilisant la cheminée. Je vais essayer de les recontacter pour leur demander une nouvelle fois ? j'ai l'impression que le syndic ne veut pas se mouiller, peut être parce que ce genre de travaux leur incombe car faisant partie des parties communes ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est un peu plus clair !

J'ai compris que cette prise est chez vous et a été supprimée et rebouchée. Fin de l'histoire de la prise. Vous avez tout embrouillé depuis le début avec cette prise.

Si le mur est poreux, ce n'est pas à cause de la prise ! Ce mur est-il une partie commune ou privative ? Là est toute la question et déterminera qui doit payer son étanchéité.

De plus en référence à la réponse donnée ci-avant, la cheminée doit être tubée (à la charge de l'utilisateur de la cheminée), ce qui devrait supprimer vos problèmes de fumée.

Et le syndic ne payera jamais RIEN. C'est uniquement l'argent des copropriétaires qu'il peut éventuellement utiliser pour payer des travaux décidés en AG sur devis, et concernant des parties communes.

On en revient à la question : ce conduit est-il une partie commune (= à la charge de TOUS les copropriétaires) ou une partie privative (= à la charge de celui qui s'en sert)... et donc dans tous les cas ce n'est pas à vous de payer ces travaux.

-----  
Par lola2a75016

@yapadequoi Il s'agit simplement d'une prise électrique dans le mur mais qui a été posée au niveau de là où passe le conduit de cheminée d'un appartement du 4e, conduit qui avait été condamné car pas utilisable depuis très longtemps, et les nouveaux propriétaires de cet appartement du 4e ont fait des travaux de leur côté cette année pour refaire leur foyer de cheminée afin de l'utiliser.

Mon appartement se situe au 6e étage, nous utilisons notre propre électricité, cette prise est simplement au niveau de là où passe le conduit de cheminée du 4e étage mais c'est tout, nous ne sommes pas raccordés à leur électricité.

Cela avait été fait comme cela à l'époque en accord avec tous les anciens propriétaires car :

- 1). Ce type de cheminée était interdite d'utilisation par la loi à Paris pour des histoires de particules polluantes, puis autorisé de nouveau il n'y a pas si longtemps mais à la condition de travaux de mise en conformité
- 2). Notre co-proprieete interdisait l'usage de cheminée dans l'immeuble mais il semble que cela a été finalement autorisé l'année dernière lors d'une AG à laquelle je n'avais pas pu assister car hospitalisée et aucun rapport ne m'était parvenu.

-----  
Par yapasdequoi

Pourquoi centrer votre problème sur la prise puisqu'elle a été enlevée et rebouchée ? C'est fini. Vous n'avez rien de plus à faire !

Le tubage de la cheminée est à la charge du copropriétaire du 4eme, car c'est exclusivement privatif.

Celui qui doit payer l'étanchéité du mur et du conduit dépend de la réponse à :

ce conduit est-il une partie commune (= à la charge de TOUS les copropriétaires) ou une partie privative (= à la charge

de celui qui s'en sert)... et donc dans tous les cas ce n'est pas à vous de payer ces travaux.

AG à laquelle je n'avais pas pu assister car hospitalisée et aucun rapport ne m'était parvenu.  
Vous avez du recevoir le PV par courrier RAR. Sinon demandez une copie au syndic.

-----  
Par lola2a75016

Merci pour vos réponses @yapadequoi

J'ai bien insisté sur cette prise électrique car les propriétaires de l'appartement du 4e s'en servent comme excuse pour dire que c'est à moi de payer l'étanchéité du conduit ? mais de toute manière il me semble qu'il faut un accord de tout le monde pour utiliser une cheminée car nous sommes dans un vieil immeuble haussmannien et mon appartement du 6e étage étaient à l'époque d'anciennes chambres de bonnes refaites en un seul appartement donc déjà que j'ai des problèmes d'étanchéité au niveau toit quand il pleut (des travaux à la charge de la copropriété devraient être réalisés pour cela) je ne veux pas non plus avoir de problèmes à cause de la fumée de leur cheminée !

J'ai suivi vos conseils et j'ai ENFIN réussi à avoir quelqu'un du syndic au téléphone qui m'a dit que ce n'était pas à moi de payer, elle va revenir vers moi par mail pour me confirmer si ce conduit est considéré comme partie commune ou partie privative.

J'ai 20 ans je n'y connais absolument rien et je m'excuse si mes précédentes explications n'étaient pas claires. C'est certainement à cause de mon jeune âge que les propriétaires du 4e essaient de m'avoir à l'usure et me mettent la pression. Merci beaucoup pour vos réponses !

-----  
Par yapasdequoi

C'est le règlement de copropriété qui définit ce qui est partie commune et ce qui est partie privative.  
Le syndic peut le lire correctement... mais parfois il peut aussi se tromper ou ne pas répondre.

NB : Une réponse orale ne laisse aucune trace et peut être totalement fautive. Apprenez à vous méfier ou à vérifier ce qui vous est répondu par téléphone.

Vous pouvez pour une somme modique souscrire une protection juridique qui vous aidera à vous défendre pour les litiges courants.

Et récupérez rapidement ce PV d'AG parce que "l'accord de tout le monde" se matérialise uniquement par un vote en AG.

-----  
Par lola2a75016

Merci pour vos réponses @yapadequoi

J'ai bien insisté sur cette prise électrique car les propriétaires de l'appartement du 4e s'en servent comme excuse pour dire que c'est à moi de payer l'étanchéité du conduit ? mais de toute manière il me semble qu'il faut un accord de tout le monde pour utiliser une cheminée car nous sommes dans un vieil immeuble haussmannien et mon appartement du 6e étage étaient à l'époque d'anciennes chambres de bonnes refaites en un seul appartement donc déjà que j'ai des problèmes d'étanchéité au niveau toit quand il pleut (des travaux à la charge de la copropriété devraient être réalisés pour cela) je ne veux pas non plus avoir de problèmes à cause de la fumée de leur cheminée !

J'ai suivi vos conseils et j'ai ENFIN réussi à avoir quelqu'un du syndic au téléphone qui m'a dit que ce n'était pas à moi de payer, elle va revenir vers moi par mail pour me confirmer si ce conduit est considéré comme partie commune ou partie privative.

J'ai 20 ans je n'y connais absolument rien et je m'excuse si mes précédentes explications n'étaient pas claires. C'est certainement à cause de mon jeune âge que les propriétaires du 4e essaient de m'avoir à l'usure et me mettent la pression. Merci beaucoup pour vos réponses !

-----  
Par yapasdequoi

Puisque vous réitérez votre message, je fais de même.

C'est le règlement de copropriété qui définit ce qui est partie commune et ce qui est partie privative.  
Le syndic peut le lire correctement... mais parfois il peut aussi se tromper ou ne pas répondre.

NB : Une réponse orale ne laisse aucune trace et peut être totalement fausse. Apprenez à vous méfier ou à vérifier ce qui vous est répondu par téléphone.

Vous pouvez pour une somme modique souscrire une protection juridique qui vous aidera à vous défendre pour les litiges courants.

Et récupérez rapidement ce PV d'AG parce que "l'accord de tout le monde" se matérialise uniquement par un vote en AG.