



Canalisation extérieure à usage exclusif : partie privative ou co

Par ocots

Dans ma copropriété, il existe une canalisation évacuant exclusivement ma salle de bain qui se retrouve à l'extérieur, le long de la façade. Je me demande si cette partie extérieure de la canalisation fait partie des parties privatives ou communes, d'après le règlement de copropriété.

Voici une photo de la canalisation et l'extrait du RCP

- Canalisation
:[url=https://raw.githubusercontent.com/ocots/ocots.github.io/main/canalisation/canalisation.jpg]https://raw.githubusercontent.com/ocots/ocots.github.io/main/canalisation/canalisation.jpg[/url]

- Extrait du RCP :
[url=https://docs.google.com/gview?url=https://github.com/ocots/ocots.github.io/raw/main/canalisation/extrait_RCP.pdf&embedded=true]https://docs.google.com/gview?url=https://github.com/ocots/ocots.github.io/raw/main/canalisation/extrait_RCP.pdf&embedded=true[/url]

Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?

Votre RCP n'ayant rien précisé pour cette canalisation il faut se référer à la loi 65-557 dont l'article 2 dit :
Article 2
Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Cette canalisation est privative et sa réparation ou son débouchage vous incombe si besoin.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre règlement de copropriété stipule : Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées, à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

La canalisation en question étant affectée à votre usage exclusif, ce n'est pas une partie commune. C'est donc une partie privative.

Par ocots

Bonjour,

Merci pour vos réponses. Désolé pour le manque d'habitude sur l'usage d'un forum.

Ainsi, d'après vous, sur les parties communes, on ne doit pas tenir compte du passage :

"- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf, toute-

fois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;"

Je pose la question plus pour des questions d'embellissement de la façade que pour de la réparation. J'ai déjà réglé des travaux de réparation mais je me demande si on peut m'obliger à retirer la canalisation pour qu'elle ne soit plus visible.

Merci

Par yapasdequoi

Dans le passage qui est cité, relisez bien la parenthèse :
"(sauf ...etc)"

Ensuite, je ne vois pas de raison valide pour vous demander de la retirer, si elle est là depuis toujours.

Vous ne l'avez pas ajoutée récemment, n'est-ce pas ?
Si vous l'avez ajoutée sans autorisation de l'AG, il faudrait régulariser ou l'encastrer dans vos parties privatives.

Par Urbicande75

Bonjour,

"peut-on m'obliger à retirer la canalisation pour qu'elle ne soit plus visible"

Elle a bien été installée avec accord de la copropriété ?

Si elle a été installée avec autorisation de l'AG non. Dans la cas contraire, ça peut dépendre depuis combien de temps elle est là ...

Si cette descente a été installée j'imagine que c'est parce que le raccord sur une colonne interne était difficile voire impossible.

Si on vous demande de la retirer, il va falloir que la copro vous permette de vous raccorder à une descente intérieure. Vous n'en avez pas dans l'appartement ? Attention si l'appartement a été aménagé différemment de la disposition initiale, c'est alors votre affaire de rejoindre la colonne correctement.

Bref, payez l'entretien puisque c'est votre descente. Si vous demandez à la copro de payer, ça peut réveiller les velléités si elle est irrégulière.

Par ocots

Merci pour toutes ces précisions.

La canalisation est présente depuis au moins 1986 tout comme la salle de bain qui s'évacue par là. Je ne sais pas pourquoi elle n'a pas été raccordée sur une colonne interne. J'ai déjà payé l'entretien et la réparation quand elle s'est cassée en 2022.

Pour l'enlever de la façade, il faut, je pense, passer par chez le voisin du dessous. J'ai fait passé 3 plombiers qui attestent que l'on ne peut pas rediriger la canalisation par chez moi. Un membre du conseil syndical aimerait que je m'engage, lors de la prochaine AG, à "régulariser" la situation alors même que je ne sais pas le prix que cela pourrait en coûter. Voici ce qu'il demande :

"Engagement de régularisation du dispositif d'évacuation des eaux usées concernées par cette canalisation externe afin de la supprimer sous un délai que nous pourrions définir ensemble (3 ans ?). Il s'agit ici de reconnecter les évacuations aux descentes existantes de l'immeuble."

Il me semble plus logique de faire les choses dans l'autre ordre, on fait des devis, voit combien ça coute et on réfléchit ensemble. Je me demande si c'est possible de mettre au vote durant une AG, une telle demande d'engagement.

Par Urbicande75

Votre engagement n'a rien à faire en AG. Les AG sont pour les décisions de la copro qui engagent tous les copropriétaires. Votre engagement n'engage que vous : vous vous engagez ou pas, il n'y a rien à faire voter.

Si vous devez mettre une resolution c'est la ratification de l'installation, mais comme elle a presque 40 ans...

Faites des devis et voyez le coût, mais laissez les voter si ils veulent vous poursuivre.

Par isernon

bonjour,

si cet ouvrage est apparent depuis plus de 30 ans, le syndicat des copropriétaires ne peut pas vous demander de le supprimer.

c'est souvent la situation des grosses villas transformées en copropriété de plusieurs logements ou les ouvrages parties communes comme les eaux usées traversent des locaux privatifs.

salutations

Par yapasdequoi

Vous n'avez a priori rien à régulariser. La prescription en copropriété est de 5 ans.

Demander votre engagement à la supprimer est abusif. Et imaginons qu'ils votent tous (pas vous évidemment) pour cet engagement ? ça n'a aucun sens. Personne ne peut s'engager à votre place, la résolution n'aura aucune valeur juridique contraignante.

Il peut y avoir d'autres approches, comme par exemple l'encastrer ou mettre un coffrage. Comme vous dites, il est important de faire des devis et vous pouvez même les demander vous-mêmes pour montrer votre bonne volonté.

Votre copropriété n'envisage pas d'isolation par l'extérieur ?

Par ocots

Tout d'abord un grand merci pour tout ceci, cela m'aide énormément.

Je suis rassuré concernant l'engagement. En plus de cela, la personne sait que je suis en train de vendre l'appartement et donc je ne serai plus là dans 3 ans.

"Si vous devez mettre une resolution c'est la ratification de l'installation, mais comme elle a presque 40 ans..." ---> Ceci est vraiment le point clé à mon sens, c'est pourquoi j'ai contacté les deux anciens propriétaires et je suis remonté jusqu'en 1986. J'ai deux attestations comme quoi ils n'ont pas installé la canalisation.

"c'est souvent la situation des grosses villas transformées en copropriété de plusieurs logements ou les ouvrages parties communes comme les eaux usées traversent des locaux privatifs." ---> A vrai dire, avant 1986, l'immeuble appartenait à une seule personne, c'était en effet une sorte de villa.

"Il peut y avoir d'autres approches, comme par exemple l'encastrer ou mettre un coffrage. Comme vous dites, il est important de faire des devis et vous pouvez même les demander vous-mêmes pour montrer votre bonne volonté." ---> je trouve la solution du coffrage la meilleure, l'encastrer je ne sais pas mais j'en parlerai à la prochaine AG.

"Votre copropriété n'envisage pas d'isolation par l'extérieur ?" ---> Nous n'en avons pas parlé pour le moment mais je sais que l'ancien propriétaire l'avait envisager. Je pense que c'est une très bonne idée, j'en parlerai aussi à la prochaine AG.

Je m'excuse pour avoir manqué de politesse au début mais à vrai dire je suis très agréablement surpris par les réponses aussi rapides. Je ne m'attendais pas du tout à ça.