



## Co propriété sur colonne eaux usées

-----  
Par aep

Bonjour,

je suis propriétaire d'un appartement au dernier étage d'une copropriété de 5 étage. l'appartement est mis en vente et un dégât des eaux est apparu sur cette colonne au 4eme étage sans que la recherche de fuite n'établisse que celle ci se situe dans la partie encastrée entre le 5eme et le 4eme aucune émergence de produit traçant ou de fumée n'étant apparue à ce niveau de la colonne. . le technicien de recherche de fuite préconise néanmoins de changer la colonne entre les 2 étages et le notaire veut savoir à qui appartient le réseau d'évacuation qui va du 5eme au 4eme étage afin d'éliminer la possibilité que cela soit une partie privative parce que n'étant à l'usage que d'un seul appartement, celui du 5eme. (ce qui me parait quand même ahurissant)

Le seul article du règlement de copropriété qui date de plusieurs décennies parle des "canalisations intérieures, des canalisations sanitaires des cabinets de toilettes, salles de bains et wc, eviers et autres installations" sans mentionner les canalisations encastrées ni les colonnes d'eaux usées.

J'ai urgemment besoin de connaitre les textes de lois ou de jurisprudence concernant ce problème.

Pouvez vous m'aider ?

Mille mercis

Bien cordialement  
Prenez soins de vous

-----  
Par AGeorges

Bonsoir aep,

D'abord, j'ai un peu l'impression que votre "notaire" (ne voulez-vous pas dire "Syndic" ?) se moque de vous. Il y a des dizaines de milliers de copropriétés en France. Et, sans exception, elle ont un dernier étage qui utilise en exclusivité la partie haute des canalisations d'évacuation des eaux usées.

Cela n'en fait pas pour autant des parties privatives, sauf exceptionnellement (genre ajout d'un étage ... et encore).

Par ailleurs, au plus probable, vous n'avez ni loi ni jurisprudence à connaître (j'exagère sans doute un peu). VOTRE LOI, c'est votre règlement de copropriété. Et s'il cite ce que vous avez cité comme étant des parties privatives, le reste, par défaut, ce sont donc des parties communes (\*).

La réparation est alors à la charge de la copropriété. Dans le cadre d'un dégât des eaux, il y a des déclarations d'assurance à faire, celle de la copro et la vôtre. C'est le Syndic qui doit s'occuper de la première ...

C'est le Syndic qui doit s'occuper de faire faire les travaux, et dans ce cas (urgence), il a droit à la décision. Selon le coût, il pourra avoir à faire approuver la dépense par l'AG après coup et aussi demander l'avis du Conseil Syndical avant. Si le Syndic ne fait rien, son contrat ou sa responsabilité professionnelle peuvent être mis en cause.

Pour information, les bâtiments ont en général des colonnes montantes pour divers usages. Depuis récemment, la partie électricité "appartient" à "ERDF"=Enedis.

-----  
Par aep

merci infiniment pour votre réponse qui va beaucoup m'aider. J'ai entre temps réussi a avoir copie de l'article 3 de la loi du 0 juillet 1965 qui donne des précisions sur les parties communes et je l'ai envoyé à mon notaire (ou je dis bien mon notaire !) qui insistait pour je cite "pour déterminer a qui appartient le réseau d'évacuation qui va du 5eme au 4eme étage afin d'éliminer la

possibilité que cela soit une partie privative parce que n'étant à l'usage que d'un seul appartement à savoir l'appartement de la vendeuse se trouvant au 5eme et dernier étage. fin de citation

j'avoue que je suis tombée de ma chaise ! et il me faisait obligation de prouver la copropriété alors même que je lui ai envoyé par mail copie de l'article de copropriété indiquant quelles étaient les parties privatives des canalisations de l'appartement et qui ne citait bien entendu pas les colonnes d'eaux usées.

voilà pourquoi j'avais besoin d'un texte de loi ou d'une jurisprudence. si vous avez et malgré un premier envoi au notaire, je suis preneuse !

merci encore  
prenez soin de vous

-----  
Par AGeorges

Bonjour,  
D'abord, l'intervention du notaire est effectivement normale puisqu'il s'agit d'une vente. Par ailleurs, s'agissant d'une vente en copropriété, le notaire doit connaître l'impact de travaux éventuels.

Ceci dit, voici des éléments.

- L'article 3 que vous citez (bien visé !) dit, en tête de liste : "Dans le silence ou la contradiction des titres". Ce qui veut dire que si votre règlement de Copropriété énonce des règles spécifiques, alors, cet article ne s'applique pas pour l'élément concerné.

- Une canalisation d'eaux usées est le plus souvent unique dans une colonne montante. Elle est donc destinée à l'usage de tous. Cela se vérifie aisément, il y a, dans les copropriétés, des regards d'accès ou des placards à chaque palier.

- La vente en copropriété impose l'ajout de documents spécifiques dans l'acte de vente. PV d'AG (les 3 derniers), carnet d'entretien, ... Usuellement, le Notaire contacte le Syndic pour obtenir ces documents. Le Syndic peut les faire payer, et le Notaire ajoutera ces frais à ses "débours". En principe, les débours sont réglés par le vendeur.

- S'il y a eu des travaux spécifiques pour le dernier étage, pouvant avoir entraîné des modifications au niveau du réseau des eaux usées, ils sont forcément mentionnés dans le carnet d'entretien. Même pire, s'agissant de modification des parties communes, ces travaux doivent avoir donné lieu à un avenant au Règlement de Copropriété. Il est donc impossible de passer à côté. Il semble que ce notaire ait à la fois des bretelles et une ceinture à son pantalon et encore de la ficelle dans sa poche. On imagine tout de même mal un tuyau unique composé de morceaux privatifs appartenant chacun à l'étage qui y a accès. Ceux du dessus, devraient d'ailleurs disposer d'un droit de passage ! Cela est assez ridicule.

- Petite question/petite réponse (des fois que)

Si vous passez par le notaire de l'acheteur, celui-ci ne sera pas forcément disposé à faire des démarches, même usuelles auprès d'un Syndic qui ne répond pas vraiment. Il vaut mieux avoir VOTRE propre notaire qui sera mieux disposé à bien défendre VOS droits. Cela est tout à fait permis par la loi et ne coûte pas un centime de plus.

Etes-vous sûr que ce notaire n'aurait pas de raison particulière pour faire traîner la vente ? C'est peut-être un stagiaire qui traite votre dossier ...

-----  
Par aep

vous allez rire (jaune !) c'est MON notaire qui m'impose toutes ces questions ! les acheteurs ont pris le même et donc je me suis retrouvée face à quelqu'un qui s'est comporté uniquement comme le notaire des acheteurs.

j'ai insisté lourdement plusieurs fois par mail et téléphone auprès du syndic pour avoir des infos sur les initiatives qu'il avait prises pour régler les problèmes de fuites dues au toit à la façade et à la colonne des eaux usées, en copiant le notaire plusieurs fois dans mes demandes. le syndic a répondu avec copie audit notaire en indiquant les entreprises mandatées pour devis et travaux.

le notaire m'a littéralement harcelée pour que j'obtienne des réponses du syndic ce que je n'ai pas pu obtenir celui ci ne répondant plus ni a mes mails ni a mes appels.

J'ai fini par indiquer au notaire les numéros de téléphone du syndic et de son assistante ainsi que leur mails en lui signifiant que malgré tous mes efforts je n'avais rien obtenu du syndic.

Il a accusé réception de ce mail qui donnait d'autres info et m'a redemandé encore une fois de me rapprocher du syndic pour savoir ou en étaient les travaux !

Je lui ai donc renvoyé un mail avec citation du mail précédent concernant les obligations du syndic et le l'invitant à se rapprocher de celui-ci en sa qualité de notaire me représentant.

depuis (hier) silence radio.....

Inutile de vous dire que la prochaine fois, je prends un notaire différent de la partie d'en face ! car c'est en fait plus les vendeurs qui ont choisi le même que moi !

-----  
Par AGeorges

Bonjour aep,

Le notaire doit protection à l'acheteur comme au vendeur, c'est dans sa déontologie. Tout de même, votre cas paraît très très exagéré.

Dans le fonctionnement d'une copropriété, tout ce qui est travaux est très encadré. Ceux qui ont été décidés par l'AG, comme ceux décidés en urgence pour une réparation. Dans les deux cas, des devis sont demandés, dès que le montant dépasse une certaine somme, le Conseil Syndical doit donner son avis, et si jamais il s'agit d'une urgence chère, l'AG devra approuver après.

De tout cela, il se déduit facilement qu'en cas de vente, il est tout à fait possible, dans la quasi totalité des cas, de savoir ce qui pourrait échoir à l'acheteur en plus des charges ordinaires ou de travaux spécifiques ayant déjà fait l'objet d'un accord de l'AG et même d'un plan d'appel de charges.

Si vous savez comment faire tomber les prunes d'un prunier, faites de même avec votre notaire.

-----  
Par AGeorges

Ma dernière proposition était virtuelle, bien sûr.

Assurez-vous tout de même de QUI s'occupe de votre dossier chez votre notaire. Il peut être utile de 'remonter' dans la hiérarchie ...

-----  
Par aep

pour le moment les échanges se passaient plutôt avec le clerc de notaire. depuis quelques jours, je mets le notaire lui-même en copie et en premier destinataire de mes messages.

la vente doit avoir lieu finalement le 06 avril après report puisqu'elle devait avoir lieu initialement le 23 mars. mais que 1- le rapport de conformité des eaux usées risquait de ne pas arriver à temps ( proposition du notaire à la signature de la promesse de vente en din décembre " toutes les municipalités ne le demandent pas attendez de savoir si c'est demandé ou pas par la municipalité"

total le 01 mars le notaire me signifie que c'est obligatoire dans la municipalité en question. rv pris avec veolia le 18 mars et le technicien m'indique qu'il va me falloir 15 jours à 3 semaines pour obtenir le doc. j'en avise le notaire qui me demande pourquoi je n'ai rien fait depuis décembre (?????????) et on proroge donc la vente. J'obtiens finalement le doc en 24h ( et ça si ce n'est pas un exploit on se demande ce que c'est !)

certaines dommages des dégâts des eaux devaient être pris en charge par mes soins (canalisation interne à l'appartement donc à ma charge) mais j'ai mis des semaines à obtenir un devis correct de la part de mon plombier qui avait indiqué dans son devis des travaux qui n'étaient ni demandés ni nécessaires.

les travaux de réparation de cette fuite qui m'incombait ont finalement eu lieu le 22 mars.

entre temps nous sommes toujours en attente des réponses du syndic concernant les mesures qu'il a prises pour faire établir devis et travaux pour le toit et la façade.

ces travaux.

mais si j'ai bien compris les acheteurs sont tenus de prendre l'appartement en l'état d'autant plus qu'il y aura subrogation par mon assurance de tous mes droits vers les acheteurs, courrier de mon assurance à l'appui.

J'avoue que lorsque le 6 avril sera passé je respirerai bien mieux mais j'attends encore le coup de pife de l'âne du notaire.....

En tout ça merci encore pour toutes ces réponses

ps : croyez moi je sais secouer un prunier et celui là ne perd rien pour attendre !

-----  
Par AGeorges

Hello aep,

Si cela peut vous consoler, il est fréquent que l'obtention du rapport de conformité se transforme en galère. Vous vous en êtes fort bien tiré.

1- le rapport de conformité des eaux usées risquait de ne pas arriver à temps ( proposition du notaire à la signature de la promesse de vente en fin décembre " toutes les municipalités ne le demandent pas attendez de savoir si c'est demandé ou pas par la municipalité"

Dans le langage notarial, "attendez de savoir" doit être compris comme "occupez-vous de savoir". D'où son étonnement plus tard ...

en attente des réponses du syndic concernant les mesures qu'il a prises pour faire établir devis et travaux pour le toit et la façade

Si vous me permettez, un Syndic ne fait pas établir "devis et travaux". Il peut faire établir des devis pour faire des travaux, mais son pouvoir s'arrête là. Le reste relève de l'AG. Ce qui a été décidé par la dernière AG doit être communiqué à l'acheteur (c'est le PV, obligatoire qui fait foi), et ce qui n'a pas été décidé n'est rien. Juste un projet potentiel qui sera peut-être ultérieurement proposé à une AG ultérieure et pour laquelle votre acquéreur pourra voter.

Le cas des travaux d'urgence ou de sauvegarde est différent.

On croise les doigts pour vous.