



Colonne commune dans espace privé

Par Bonlien

Bonjour,
j'ai une colonne de chauffage (deux tuyaux de 25mm) qui traverse mon salon (ma salle d'eau a été enlevée par l'ancien propriétaire il y a très longtemps, il reste deux tuyaux).
Elle est au milieu de mon espace privé, elle n'a jamais été dans une gaine technique commune.

1. Puis-je faire un dévoiement de cette colonne (voir ci-dessous le règlement de copropriété)?
2. S'ils sont considérés comme une partie commune et que le syndic m'autorise le dévoiement à partir d'un devis, ai-je alors le droit?

Règlement de copropriété:

. Parties communes:

"(...)

- les canalisations et les colonnes montantes d'eau, de gaz, d'électricité et toutes les canalisations ne servant pas à l'usage exclusif d'un copropriétaire et ne se trouvant pas à l'intérieur d'un local privatif."

. Parties privatives:

" A- Nature et statut juridique :

Les parties privées sont celles dont chacun des propriétaires a l'usage exclusif,

Chacun des copropriétaires en a pour ce qui le concerne la propriété exclusive

B- Enumération:

(...)

- et d'une façon générale tous les éléments immobiliers affectés à l'usage exclusif et particulier d'un local ou se trouvant à l'intérieur d'une partie privative."

Merci par avance de votre retour.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ces canalisations font partie du chauffage collectif de l'immeuble. Même si elles se situent dans votre espace, elles desservent d'autres logements ?

Vous ne pouvez dans ce cas pas les modifier sans autorisation de l'AG (vote article 25). Le syndic ne peut en aucun cas autoriser ce type de travaux.

Lorsque la salle d'eau a été supprimée, c'est sans doute le fait que ces colonnes sont communes qui l'a obligé à les y laisser.

Vous devriez tout simplement les coffrer en ménageant un regard, dans ce cas aucune autorisation n'est à demander à personne.

Par Bonlien

Merci de votre réponse, par contre le règlement de copropriété est clair que c'est privé quand c'est dans un espace privatif et non commun quand c'est également dans un espace privatif.

N'y a-t-il pas une notion de servitude à respecter dans ce genre de situation mixte?

Le syndic a autorisé à deux reprises de faire ces travaux, en validant clairement le devis du chauffagiste!
J'ai suivi son autorisation et fais les travaux?

Peut-il maintenant m'obliger à remettre comme avant?

Maintenant, c'est comme de me demander de faire passer une colonne dans mon espace privé!

Par yapasdequoi

Si c'est privatif, il n'y a pas besoin d'autorisation.

Si c'est commun il faut un vote en AG.

Le syndic n'a pas le droit d'autoriser quoi que ce soit.

Il a validé le devis ? Ce qui veut dire que c'est lui qui a payé la facture ? Et pourquoi "à 2 reprises" ? il y a eu 2 devis ?

Si (hop ni vu ni connu) il n'y a aucune conséquence... tant mieux pour vous (pas vu pas pris). Sauf que les copropriétaires vont poser la question de cette facture qui ne correspond pas à des travaux votés ...

Si par contre ces travaux détériorent le fonctionnement du chauffage collectif, vous devrez en assumer les conséquences.

Il aurait fallu vous renseigner avant de faire n'importe quoi.

Par Bonlien

Le devis est à mon nom, c'est moi qui ait payé.

Le chauffagiste a demandé l'autorisation du syndic pour faire les travaux. Le syndic a confirmé deux fois (à la demande du chauffagiste).

Le chauffagiste a confirmé qu'il n'y aurait pas de conséquences. C'est le cas, tout fonctionne et il n'y a aucun préjudice.

Sauf que maintenant le syndic va demander à la prochaine AG de remettre en l'état, sans dire dans l'article qu'il a autorisé les travaux!

Il fait un amalgame en inventant une gaine technique démolie par nous mais qui n'a jamais existé! C'est son prétexte pour demander de remettre les tuyaux comme avant en même que la gaine technique inventée.

Il a le conseil syndical avec lui car nous venons d'arriver dans la copropriété. Le vote sera donc contre nous. Et le syndic partira en procédure si on ne change pas! Sachant qu'on a eu l'autorisation (et que le tuyau tombe au milieu de la salle à manger) nous ne prévoyons pas de remettre le tuyau. La suite? J'aimerais la connaître?

Par yapasdequoi

La suite ? Qui a une boule de cristal...

Vous êtes dans votre tort. On ne modifie pas une colonne commune avec seulement l'avis du syndic....

Vous risquez selon les cas depuis rien du tout jusqu'à devoir remettre en état avec une astreinte par jour de retard...

Si ça va en justice prenez un bon avocat pour limiter les conséquences.

Par Urbicande75

Bonjour Bonlien,

La gaine technique n'a-t-elle jamais existée ou existait-elle mais elle a été supprimée par le précédent propriétaire lorsqu'il a enlevé la SDB ?

Manifestement, le précédent propriétaire semble avoir su ce qu'il faisait puisqu'il a bien gardé les tuyaux communs.

Que contenait cette gaine technique autre que les tuyaux de chauffage ?

Cela peut vous aider à déterminer si elle contenait des équipements communs ou privés selon votre RCP (à part le chauffage, cette gaine ne desservait peut-être que vous pour le reste).

Parmi les équipements de la gaine, si seul le chauffage est commun, déjà cela peut vous permettre de limiter le problème au dévoiement du chauffage.

Le cas échéant, profitez en pour mettre une résolution de ratification par l'AG de ce que vous avez fait... s'il n'y a aucun problème et que tout fonctionne, c'est déjà ça.

Par Bonlien

Ce qui est sûr, c'est qu'il n'y a jamais eu de gaine technique à cet endroit.
Il y a toujours eu la colonne de chauffage seule.

Le sujet a été mis à l'AG pour remettre les tuyaux comme avant les travaux. Alors que le syndic avait validé ces travaux!

Ma difficulté est d'interpréter le règlement:

. parties communes:

"(...)

- les canalisations et les colonnes montantes d'eau, de gaz, d'électricité et toutes les canalisations ne servant pas à l'usage exclusif d'un copropriétaire et ne se trouvant pas à l'intérieur d'un local privatif."

. parties privatives:

" (...)

- et d'une façon générale tous les éléments immobiliers affectés à l'usage exclusif et particulier d'un local ou se trouvant à l'intérieur d'une partie privative."

Par yapasdequoi

Je répète que la validation du syndic n'a aucune valeur juridique.

Au mieux (si vous en avez une trace écrite de cette autorisation abusive ?) vous pourrez lui demander des dommages et intérêts pour vous avoir induit en erreur... sauf que "nul n'est censé ignorer la loi" !

Article 25 de la loi n°65-557

"Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes"

La résolution peut vous obliger à remettre à l'identique les canalisations. Pour le moment ce n'est pas encore voté.

Par Urbicande75

@Bonlien,

Ah ok. Comme ils semblent utiliser cette gaine technique, je me disais qu'elle avait pu exister au temps du propriétaire précédent.

En effet, la phrase de votre RCP peut paraître ambiguë (et/ou inversés) mais il n'est pas imaginable que des canalisations de chauffage collectif qui ne deserviraient pas que vous puissiez être considérés comme privatifs.

Votre première action va déjà être de défendre votre cas à l'AG. Ce n'est ni le CS ni le Syndic qui décide et il faudra convaincre les autres (on n'aime pas les travaux faits "sauvagement") mais si vous rassurez sur le fait que vous êtes passé par le chauffagiste de l'immeuble, que tout se passe bien, acceptez la responsabilité en cas de problème, ça peut tout à fait le faire (n'y allez pas "j'avais le droit j'avais le droit", les copro aiment pas ça).

Si adoption de l'obligation de remise en état, alors il vous faudra consulter un avocat pour valider ce point ambigu. Mais franchement, on n'imagine pas une canalisation commune collectif privatif.

Par Bonlien

Merci beaucoup de vos réponses très éclaircissantes. Je suis tristement d'accord avec vous...

J'ai toujours pensé (à tort donc) que le syndic était responsable du respect du règlement. Il nous a donc induit en erreur.

Nous allons effectivement proposer d'être tenu responsables si les copropriétaires acceptent que l'on garde ces tuyaux. C'est pas gagné... le conseil syndical est remonté contre nous! On va essayer de le voir avant l'AG (moment dur dur!!!)

Pour info, voici les 2 validations du devis par le syndic ET sa confirmation indirecte de ne pas avoir besoin de passer par

une AG (long, désolé!):

SYNDIC :

« Bonjour M. "moi",
J'autorise cette modification aux conditions suivantes :
1/ travaux à vos frais,
2/ engagement de "chauffagiste" qu'il n'y aura pas de perturbation du réseau de chauffage collectif. Cdl. »

MOI : (Sachant que dans un premier temps le chauffagiste demandait la validation du CS et du syndic) :

Cher Monsieur « Syndic »,
« Suite à la nouvelle confirmation de « chauffagiste », quelle suite pourrais-je donner afin de faire ces travaux sans passer par une AG (pour ces travaux privés)?

Il est mentionné dans la réglementation de la copro qu'une colonne est commune si "elle ne se trouve pas à l'intérieur d'un local privé" (Article 6-1-C page 16). Cette colonne (mineure, avec 2 tuyaux de 25mm!) se trouve entièrement dans mon espace privé. Dans l'article II.B, il est énuméré comme parties privatives: "d'une façon générale tous les éléments immobiliers affectés à l'usage exclusif et particulier d'un local ou se trouvant à l'intérieur d'une partie privative". Ceci d'autant plus qu'il s'agit d'un circuit fermé.

Je m'interroge sur la nécessité de devoir obtenir l'accord du conseil syndical pour ces travaux qui finalement sont d'ordre privé. J'avais prévu les travaux en septembre.

Je reste à votre entière disposition pour en discuter afin de pouvoir avancer.

Cordialement, »

SYNDIC :

« Bonjour M. « Moi »,
Avant de donner mon accord définitif je pourrais lire le devis svp ? »

MOI :

« Bonjour Monsieur « Syndic »,
Merci de trouver en pièce jointe le devis de « Chauffagiste ».
Cordialement, »

SYNDIC :

« Feu vert »

Je lance donc les travaux!

Par yapasdequoi

Même analyse.

Il serait surprenant qu'une canalisation de chauffage dans cette configuration soit privée.
Espérons que les copropriétaires valideront la modification a posteriori.

Par Bonlien

Merci beaucoup @yapasdequoi !!

Les échanges du syndic sont quand même clairs sur son autorisation, non?

Oui, même si ça ne change rien au problème... (je prendrai un avocat si on doit rechanger pour avoir le remboursement de l'ensemble des dépenses).

Par yapasdequoi

Je n'ai pas lu les échanges avec le syndic.

Mais je reformule pour la dernière fois que son autorisation ne vaut PAS UN CLOU !

Par Urbicande75

Clarifiez vraiment le point de ce que desservent ces conduites : uniquement vous ou d'autres lots.

Le cas échéant, je vous conseillerai de redemander au chauffagiste de la copro ; il connaît l'installation et devrait normalement pouvoir vous dire de manière certaine si c'est une boucle divergeant de conduites communes et ne desservant QUE votre lot ou si cette boucle dessert d'autres lots.

La réponse du syndic est en leur faveur. Ils joueront probablement l'ambiguïté avec un ordre de service autorisant le chauffagiste à intervenir sur le chauffage commun pour les besoins de travaux purement privés (vous indiquez vous-même "travaux privés" ; personnellement, j'avais eu besoin de monter des T de réglage sur les radiateurs (privatifs) mais pour cela il fallait couper et vidanger la boucle complète, donc intervention partie commune nécessitant un Ordre de Service du syndic).

Ils vont ont donné l'Ordre de Service pour des travaux apparemment annoncés comme privatifs.

Si votre devis ne mettait pas en évidence que les travaux étaient également sur une conduite commune, ils diront qu'à la lecture du devis, ils ont cru à des travaux privatifs (le devis mentionne travaux privatifs ?)

Par Bonlien

Il n'y aucun doute que ce tuyau sert également aux autres appartement.

Sur le devis, il est mentionné: "DEVIATION D'UNE COLONNE DE CHAUFFAGE" et également le besoin faire la vidange.

Donc pas de doute je pense sur le caractère commun du tuyau. Il y a eu également des photos d'échanger, ou l'on voit le tuyau du sol au plafond.

Par yapasdequoi

En effet : Il sera compliqué d'argumenter sur du "privatif".

Donc faites plutôt profil bas et obtenez l'accord des copropriétaires lors de votre prochaine AG.

La rédaction maladroite du RDC ne vous exonère pas de cette autorisation.

Par Urbicande75

Donc, tapez bien sur le syndic pour vous avoir induit en erreur (ça adoucira peut-être le CS et les copro), mais comme dit Yapasdequoi, il n'a fondamentalement pas compétence pour autoriser les travaux sur une partie commune ...