



## Fosse septique copropriété

-----  
Par Mathilde mercier

Bonjour

Nous sommes une copropriété de 7 lots, en forme de U, sur 2 à 3 étages, dans un ancien restaurant. Les locataires d'un appartement en rdc ayants des problèmes d'évacuation récurrents depuis le printemps 2020, les propriétaires ont fait faire et signé un devis en décembre de 6500? pour effectuer des travaux. Pensant qu'il s'agissait d'un ancien bac à graisse a shunter (située sous une petite pièce de l'appartement) et que les travaux seraient à leur charge les autres copropriétaires n'ont pas été informés que les travaux avaient été commandés. Plusieurs vidanges et débouchages par une entreprise avaient été effectués depuis un regard à l'extérieur mais sans grande efficacité avant d'entreprendre ces travaux.

Après piquage de la dalle béton il s'avère que ce n'est pas un ancien bac à graisse mais une fosse septique de 7m3 dont nous ignorions l'existence et dans laquelle déversait 5 canalisations: 3 évacuations concerne le lot en question et 2 autres canalisations appartiennent à 2 autres lots. Cette fosse septique était remplie ce qui bouchait l'évacuation de l'évier et elle se déversait tant bien que mal au tout à l'égout la canalisation existante en béton étant en mauvais état.

Les propriétaires ont donc procédé à la mise en conformité en vidangeant et shuntant la fosse septique, en raccordant les évacuations directement au tout à l'égout et en faisant remplir l'ancienne fosse de béton. La facture est finalement de plus de 8500?.

Le règlement de copropriété indique:

dans la définition des parties privatives:

« Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées a l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés »

« Elles comprennent notamment[...]le gros oeuvre des planchers [...] les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et eaux usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau... »

dans la définition des parties privatives:

« Les canalisations sises a l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareils robinetteries, radiateurs et accessoires, les installations de cuisines, éviers, sanitaires...[...] les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation a ses frais exclusifs. »

Mes questions sont les suivantes:

1/ à qui revient le cout des réparations? A l'ensemble des copropriétaires? Aux 3 copropriétaires dont les eaux usées s'écoulaient dans la fosse ou au propriétaire de l'appartement?

2/ si la décision est prise de répartir les frais entre les tous les copropriétaires comment mettre en forme juridiquement cette dépense? Via la prochaine AG ou via une AG extraordinaire?

3/ si les frais doivent être répartis entre tous les copropriétaires peuvent-ils refuser de payer dans la mesure où le devis a été fait et signé par un seul copropriétaire?

Merci d'avance pour vos réponses

Bien cordialement

Mathilde MERCIER

-----  
Par AGeorges

Bonjour Mathilde,

Ouh la la !

Quand le restaurant a été remonté en copropriété, il a dû être établi un Etat Descriptif de Division (EDD), permettant de savoir exactement de quoi chaque lot a été constitué. En général, cela se traduit en mètres carrés et permet de mettre en place la distribution des charges.

Dans la mesure où la fosse septique ne figure probablement pas dans la description du lot de ceux qui habitent au-dessus, ils ne pouvaient pas s'occuper d'y faire réaliser des travaux sans accord de l'AG. Le minimum aurait été de se renseigner auprès du Syndic, de lire le RdC et l'EDD pour voir ce qui y est indiqué.

Il est donc considéré que les travaux que ce copropriétaire a fait réaliser sont illégaux, et dans ce cas, la solution est de tout remettre en l'état (une fosse septique, vous imaginez !).

En tous cas, si vous avez un Syndic, il est plus que douteux.

Pour coller au mieux aux lois de la copropriété, les copropriétaires qui "bénéficient" seuls d'une partie commune sont ceux qui doivent partager les frais des travaux qui y sont effectués.

Le deal qui pourrait être conclu serait alors :

3/5 des travaux pour celui qui a fait faire les travaux,

1/5 pour chacun des deux autres lots qui utilisaient cette fosse (je suppose que les travaux ont "rebranché" leurs évacuation vers le tout-à-l'égout, ils en bénéficient donc).

Le Syndic pourrait servir de médiateur dans la négociation.

Mais ce ne sont que des suggestions ...

-----  
Par Mathilde mercier

Merci pour votre réponse.

Effectivement le syndic n'est pas très réactif pour le moment, mais ils n'avaient pas non plus été informés du devis et des travaux entrepris.

L'état descriptif de division établi effectivement ce dont est constitué chaque lot, sa superficie et les tantièmes pour la répartition des charges.

Les copropriétaires ayants engagés les travaux ne pensaient pas faire mal et nous avons tous commencé à nous renseigner une fois les travaux commencés. La charrue avant les boeufs comme on dit... Nous allons faire une réunion informelle afin de trouver une solution et en informerons le syndic afin de mettre en forme une AG.

Merci pour votre proposition en tous cas.