



Réseau privé sous lots de copropriétaire

Par CoproHorme

Bonjour,
Je suis le syndic bénévole d'une copropriété horizontale et la situation de notre copropriétaire me dépasse.
La copropriété a été établie en 2016, après division en 10 lots d'habitation par un propriétaire unique, maintenant ailleurs.

Chaque lot dispose d'un compteur électrique (et eau) en bordure de copropriété, et les réseaux vont ensuite à chaque lot en passant par du terrain de copropriété, mais surtout par des terrains appartenant à des lots d'habitation. Il y a même un cave d'un des copropriétaire dans laquelle passe des réseaux électriques, d'eau de ville et d'eau usée.

Il y a dans le règlement de copropriété la mention d'une servitude dans cette cave, mais uniquement pour l'accès aux canalisations et puits. Et cette mention, très floue :

Servitudes générales

Les copropriétaires bénéficient réciproquement de toutes servitudes de passage de tous réseaux secs ou humides (assainissement, électricité, eau) à l'effet de raccorder leur lot auxdits réseaux.

Bref, est-ce qu'un propriétaire, peut exiger le déplacement des réseaux qui passent sous/dans son lot ? Et cela au frais du propriétaire du réseau.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Puisque le RDC les prévoit, il doit supporter ces servitudes.
Ou sinon ces travaux sont à ses frais, après autorisation de l'AG puisqu'il va affecter des parties communes.

Par CoproHorme

Un des propriétaires m'indique le contraire, en m'indiquant avant échangé avec une aide juridique. D'où ma grande confusion.

Par yapasdequoi

Alors consultez directement un avocat.
Il peut y avoir une subtilité dans votre RDC qu'on ne peut pas traiter sur un forum.

Par yapasdequoi

Décidément votre copropriété est bien compliquée. L'historique n'excuse pas tout.
C'est vraiment une "copropriété horizontale" ?
Il n'y a que le sol comme parties communes ?

Par CoproHorme

Si la définition de copropriété horizontale est qu'aucun lot ne se superpose verticalement, alors oui.

Sinon il n'y a aucun local en dur en commun, que des espaces extérieur, et des équipements (portails, fosses septiques, pompes).

Par yapasdequoi

Consultez un avocat.

C'est trop facile de dire "ma protection juridique me donne raison"... encore faut-il le prouver.

Par isernon

bonjour,

pour ce qui est des ouvrages apparents, le propriétaire de l'habitation ne pouvait l'ignorer et a acheté ce lot en ayant cette information.

dans une copropriété horizontale, le sol est une partie commune, donc les ouvrages enterrés sont implantés dans une partie commune, les copropriétaires ne sont donc pas concernés.

salutations

Par yapasdequoi

Les canalisations enterrées peuvent être communes ou privatives.

Attention aux conclusions hâtives ...

Il faut déjà vérifier dans le règlement de copropriété.

Sinon c'est dans la loi 65-557 :

Article 2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Article 3

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 208 (V)

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

Par CoproHorme

Houa, une nouvelle grille de lecture de la situation pour moi :

Notre RDC inclut ce texte qui semble me faire penser qu'une grande partie des éléments sont du commun.

Chap.2:Parties communes et privatives

A parties communes

...

...

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins (votre point sur ce qui est sous le sol)

Les fondations?

Le gros ?uvre des planchers?

...

Les conduites, prises d'air, canalisation, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou de locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci)

...

Selon ma compréhension, faire un escalier pour rejoindre une cave et donc modifier le gros ?uvre de planchers nécessiterait l'accord de la copropriété, car c'est du commun ?

(En tant que Syndic bénévole, je passe de gérer les petites affaires (elec, assurance ...), à ce borborygme)

Par yapasdequoi

Un aménagement intérieur n'est pas soumis à autorisation de l'AG. Le plancher est privatif : vos bâtiments sont tous indépendants, non ? il n'y a pas d'étages ?

A contrario la création par exemple d'une salle d'eau impacte les évacuations, et donc les parties communes. Mais "certains" se passent d'une autorisation et se mordent les doigts lors de la vente ou en cas de sinistre.

C'est en effet parfois complexe.

Vous pouvez adhérer à une association type "ARC" qui peut vous assister et vous former.

Par CoproHorme

Nos bâtiments sont indépendants, mais mitoyens.

Mais est-ce que les réseaux sont de l'ordre du commun, même si associés à un usage d'un des copropriétaires ?

Je vais devoir prendre rdv avec un avocat spécialisé, même si je prône le bon sens dans notre petite copropriété et éviter de créer une mauvaise ambiance.

Peut-être modifier le RDC de façon à écrire blanc sur noir tous les non-dits.

Mon souci s'est de tempérer le copropriétaire en pleins travaux qui veut que tous aillent vite alors que l'on ignore les conséquences.

Par yapasdequoi

"les réseaux" c'est trop vague.

Il faut certainement distinguer les canalisations d'arrivée et d'évacuation, puis savoir si le tronçon dessert un seul copropriétaire ou bien plusieurs.

pour rappel :

Article 2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

La partie de canalisation entre son compteur et son installation est clairement privative.

Et consulter un avocat est une sage décision.

Par Urbicande75

Bonjour,

Regardez peut être aussi des actes de vente (le votre par exemple) pour voir comment le notaire a formulé.

Il se peut que les terrains des lots soient des "parties communes à jouissance exclusive" sur lesquels sont les bâtiments.

En copropriété le foncier est généralement commun (sinon c'est pas une copropriété mais des parcelles).