Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Evacuation commune encastrée et meubles de cuisine

Par nana98

Bonjour,
Ma mère a un problème.

il y a une fuite assez importante sur la colonne d'évacuation des eaux usées.

Elle est encastrée dans un mur et la copropriété a besoin de casser celui-ci à partir de mon appartement.

Elle est derrière ses meubles de cuisine.

Il y a des meubles de cuisine (haut bas), évier,... et il faut les démonter/déplacer.

Elle a indiqué que ce n'était pas à elle de payer un plombier pour déplacer ses meubles.

Le syndic indique que si

Qu'en est il ?

Merci,
Nathalie

Par yapasdequoi

Bonjour
L'accès aux canalisations aurait dû rester libre. Une trappe lors de l'installation de la cuisine aurait été judicieux.
Le démontage des éléments privatifs est à la charge du copropriétaire.
Il peut demander à l'AG une indemnisation selon l'article 9 de la loi 65-557.

Par chaber

Bonjour
Je confirme la réponse de Yapasdequoi
si la copropriété doit intervenir sur une canalisation considérée comme partie commune, ces propriétaires devront la rendre accessible. Ils devront donc démolir et reconstruire ce qu'ils ont fait, à leurs frais, sans possibilité d'obtenir un quelconque dédommagement de la copropriété.

Par isernon

bonjour,

généralement lorsqu'il y a une fuite d'eau sur une canalisation encastrée dans un mur ou un dalle la solution la plus simple est de remplacer cette conduite encastrée par une conduite en apparent.
en effet, tant que la conduite est encastrée , vous ne pouvez pas déterminer l'origine exacte de la fuite.

salutations

Par yapasdequoi

La mise en apparent concerne les arrivées d'eau, généralement pas les évacuations.

Rappel de l'article 9

II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

et aussi

III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Mais si le règlement de copropriété précisait clairement de ne pas obstruer cet accès, l'indemnité sera compliquée à obtenir.
Consulter un avocat si le montant en jeu est élevé.

Par Urbicande75

Bonjour,

En effet, réponse exacte de yapasdequoi, ça dépend du règlement de copropriété. Vérifiez si il y a une clause obligeant à laisser l'accès.

Si oui, alors le démontage voire le remontage est a votre charge.

L'article 9 vise les travaux votés en AG, hors les travaux d'entretien courant tels que réparation de fuite sont dans le budget général et ne résultent pas forcément d'un vote AG.

L'indemnité est due lorsque "dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable." Ce qui ne sera pas le cas (outre la gêne de l'intervention).

Par yapasdequoi

"dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable."
quelle est la source de cette citation ?
elle semble contraire à l'article 9 ...

Par isernon

il faudrait savoir si l'évacuation concernée est une canalisation de faible diamètre dédiée à un appareil ou une conduite principale de gros diamètre et qui, en principe, n'est pas encastrée mais placée dans une gaine technique avec des trappes d'accès.

Par nana98

Bonjour,
merci pour vos réponses.

En fait l immeuble est vieux et tout a été fait comme cela à l'époque.

L'immeuble a déjà déplacé les arrivées d'eau car elles étaient aussi encastrées et que quand cela fuyait, ils ne pouvaient pas trouver la fuite (à part des taches devenant de plus en plus grande pour essayer d estimer la hauteur de la fuite) et réparer sans "tout" démolir.

en fait, personne ne peut accéder aux canalisations d'évacuation, il n'y a pas de trappe nulle part

Donc je n'ai rien caché

merci

Par yapasdequoi

Il faudrait savoir si une solution alternative serait possible pour réparer cette évacuation.
Est-ce que votre cuisine est la seule concernée ?
Ou le syndic envisage de casser les murs à tous les étages ?
Ces travaux ont-ils été votés en AG ?

Par Urbicande75

En effet votre problème est particulier puisque l'encastrement ne vous rend pas 100% responsable du blocage d'accès.

Le coût de depose/repose ne doit pas etre excessif par rapport aux travaux, c'est a discuter avec le syndic.

@yapasdequoi : c'est dans l'article 9 -> le II pour les travaux votés, le III plus général :

III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Le II :
II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable.

C'est un problème assez général des vieux immeubles ayant en plus subit des rénovations successives.

D'un cote, le propriétaire jouit librement des ses parties privatives, sous réserve des droits des autres et du règlement de copropriété.

De l'autre, pourquoi le syndicat paierait pour des choix individuels ou esthétiques d'aménagement ?

Nous avons aussi régulièrement les remarques : "c'est pas moi qui ai caché la colonne mais le coproprietaire precedent"

En citant à un copro notre clause de libre accès, j'ai eu vomme remarque : "- quelle est la source ? ; - le règlement de copro ; - mais qui lit ça ?"

Trouvez un compromis avec votre syndic au moins sur la remise en état même si une fraction doit vous etre comptée. Assurez vous aussi qu'il ne peuvent pas passer par ailleurs, si elle est encastrée dans un mur, l'autre côté du mur est-il accessible ? (Ce n'est pas une question de facilité d'accès, si il existe un autre accès, même plus compliqué, l'accès privatif ne peut etre imposé)

Par Urbicande75

Vous pouvez aussi jeter un ?il au plans initiaux de l'immeuble et la destination des pièces.

Le syndicat est lié par le plan initial, pas par les reamenagements.

Si votre pièce était deja une cuisine, alors rien d'exceptionnel à la présence de meubles, en revanche si la pièce initiale était par exemple une chambre réaménagée en cuisine, c'est autre chose (en tout cas pour les nuisances sonores ça joue ;-))

Discutez et trouvez un arrangement, ce sera mieux. Et dites vous qu'une fois la colonne chargée vous devriez etre tranquille un bon moment...

Par yapasdequoi

A mon avis le III s'applique clairement à la démolition des meubles de la cuisine, sauf si infraction au RDC.
Mais dans un cas litigieux, le tribunal est seul compétent en cas de blocage.

Si les travaux font suite à des fuites et sont indispensables, sans aucune autre solution technique, il y a urgence et il

faudra bien accepter de casser la cuisine, quitte à rechercher une indemnisation ultérieurement.
Un constat d'huissier peut avoir son utilité en cas de recours judiciaire.

Contactez aussi votre assureur qui peut avoir un conseil pertinent (assistance juridique incluse dans le MRH)

Par nana98

Merci encore pour toutes vos réponses.

Le mur est commun avec le voisin. les travaux sont urgents car fuite. ce n'est pas planifié par rapport à une assemblée générale

Est ce que l indemnisation peut être faite avant ? voir même à ce que le syndic fasse ces travaux ?
je n'ai pas trop envie que la copro lui dise "ohlà, vous avez pris un plombier cher"

merci encore

Par yapasdequoi

Non, il n'y a aucune chance que l'indemnisation ait lieu avant la prochaine AG qui doit la voter.
Et rien ne dit que le montant couvrira la totalité des frais.
Il n'y a que ce logement concerné par les travaux ?

Par yapasdequoi

Et avez-vous consulté le règlement de copropriété ? Y a-t-il une clause concernant les accès aux canalisations ?

Par nana98

c'est un tuyau pour les cuisines (environ 3cm de diametre)
en regardant par rapport à ce que vous avez trouvé:

Article 18:
-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

->il n'y a pas de distinction entre travaux commun ou privatif.

il faudrait donc comprendre que le syndic doit commander les travaux sur le privatif ?

merci

Par yapasdequoi

Non. Le syndic ne s'occupe que des travaux sur les éléments communs.
Une évacuation de 3cm ??? c'est bizarre.
N'est-ce pas une arrivée d'eau ?

Et vous n'avez pas consulté le règlement de copropriété ? Dans tous ceux que j'ai lus il y a une clause qui oblige à laisser accès aux canalisations communes ...

Par isernon

un diamètre de 3 cm correspond à l'évacuation d'un lavabo, d'un évier, d'une baignoire, d'une douche, c'et à à dire que c'est en principe une évacuation partie privative et non commune.

les évacuations parties communes sont beaucoup plus grosses au mons 10 cm pour éviter les bouchages.