



Evacuation eau et électricité passent par les parties privées

Par fionappzn

Bonjour,

Nous venons d'acquérir un appartement et un studio dans un immeuble où il y a une autre copropriétaire (nous sommes seulement 2 copropriétaires). L'autre copropriétaire détient l'appartement du second et dernier étage et nous avons l'appartement en dessous au 1^{er} étage ainsi qu'un studio au rdc.

Avant qu'elle soit copropriétaire, il y avait un seul propriétaire de tout l'immeuble qui avait fait les travaux dans l'appartement du 2^{ème} étage et avait fait passer toutes ses évacuations d'eau et gaines électriques dans notre appartement et studio donc dans les parties privées. Il a ensuite vendu l'appartement du 2^{ème} étage à notre copropriétaire actuelle. Lors de la vente, un règlement de copropriété a été établi. Une clause est restée commune pour justement permettre de passer toute l'eau et électricité dans cette partie commune.

Elle a par ailleurs fait constater par huissier les évacuations d'eau et l'électricité.

Dans notre acte notarié et dans le règlement de copropriété, aucune servitude n'est identifiée.

Aujourd'hui, nous lui avons demandé de passer ses évacuations et son électricité dans la partie commune et elle s'oppose à faire les travaux et nous demande d'acter la servitude mais il me semble que c'est à notre bon vouloir et que nous n'avons aucune obligation de lui donner les servitudes.

Nous avons pensé faire une expertise en bâtiment et souhaiterions régler le problème à l'amiable. Qu'en pensez-vous ?

Nous avons eu un premier avis nous indiquant qu'il était interdit de faire passer l'électricité dans des parties privées, est-ce vraiment le cas ? Qu'en est-il de l'eau/évacuation ?

Merci d'avance pour votre aide.

Fiona

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel est votre problème juridique ? Quand vous avez acheté, vous aviez bien vu cette situation. Et une copropriété à 2 représente pas mal de contraintes et difficultés dont vous ne pouvez pas nier d'avoir connaissance.

Si chacun a son compteur électrique ou d'eau, il n'y a pas plus de recours (sauf à financer vous-mêmes les dérivations qui vous importunent).

Par AGeorges

Bonjour Fionappzn,

Nous avons eu un premier avis nous indiquant qu'il était interdit de faire passer l'électricité dans des parties privées, est-ce vraiment le cas ?

Il me semble qu'il faille prendre le problème à l'envers.

La partie de votre appartement où passent les câbles EDF et les canalisations d'eau sont des parties communes.

Normalement, ceci devrait être mentionné dans votre Règlement de Copropriété. C'est un peu comme un mur porteur de votre appartement dont la structure est partie commune, même si les deux côtés du mur sont chez vous. La partie privative n'en est que le côté 'superficiel'.

Par contre, comme les colonnes montantes 'électricité' appartiennent à ERDF (depuis la loi ELAN ?), vous leur devez un accès et ceci devrait être formalisé. A moins qu'une clause ne figure quelque part dans votre contrat d'électricité.

Par isernon

bonjour,

selon votre message, c'est le propriétaire du bien avant création de la copropriété qui a mis en place les ouvrages communs d'eau et d'électricité dans les parties privatives, il y a donc servitude par destination du père de famille qui vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes. cette servitude est prévue par les articles 692 et s. du code civil.

vous ne pouvez donc pas contraindre votre voisin à déplacer les ouvrages qui passent chez vous.

voir ce lien :

[url=https://www.lexbase.fr/article-juridique/82995933-breves-servitude-par-destination-du-pere-de-famille-applicabilite-aux-servitudes-discontinues-piqure#:~:text=Pour%20rappel%2C%20la%20destination%20du,au%20service%20de%20l'autre.http://]https://www.lexbase.fr/article-juridique/82995933-breves-servitude-par-destination-du-pere-de-famille-applicabilite-aux-servitudes-discontinues-piqure#:~:text=Pour%20rappel%2C%20la%20destination%20du,au%20service%20de%20l'autre.http://[/url]

salutations

Par AGeorges

Bonjour Fionappzn,

Pour préciser ce qui restait incertain dans mon premier message, un copropriétaire ne peut pas interdire l'accès à des parties communes même si elles ne sont accessibles que par son lot.

Il n'y a aucun besoin d'évoquer quelque servitude que ce soit.

Evidemment, si les interventions ou travaux dégradent votre partie privative, la "copropriété" vous devra remise en état.

Et si, par hasard, votre Règlement de Copropriété était silencieux sur le classement en partie commune du 'conduit' qui passe chez vous, ce serait la loi qui s'appliquerait et elle dit que les "colonnes montantes" sont des parties communes.

Il n'y a qu'un point qui me gêne ici. Normalement, ce qui part d'une colonne montante pour desservir un seul lot est considéré comme partie privative dudit lot. Il faudrait donc voir comment sont faites les dérivations chez vous.

En fait, n'oubliez pas que le système de la Copropriété est tout à fait particulier. Chez vous, vous ne l'êtes pas complètement ! Dans votre petite copropriété, il y a trois entités. Les deux copropriétaires ET le Syndicat ... quoique les dernières lois sont censées avoir simplifié votre gestion.