Répartitions des travaux des fosses en copropriété

Par Visiteur

Je suis propriétaire d'un appartement composé de deux lots réunis (un deux-pièces et un studio) dans une ancienne villa de la fin du XIXème siècle qui a été divisée et revendue en copropriété il y a environ trente ans. Le marchand de biens (aujourd'hui disparu) avait fait réaliser les raccordements (eau, électricité, évacuations) pour tous les lots.
La municipalité vient de faire effectuer un contrôle du raccordement des appartements au tout à l'égout. Il semble à l'issue de ce contrôle fait par traçage fluorescent que tous les appartements de la villa sont raccordés au tout à l'égout, sauf le mien (et peut être celui d'un autre copropriétaire). Le lot "deux-pièces" serait raccordé à une fosse septique "probablement" située sous ma partie de jardin privative, évacuant dans le sol; le lot "studio" serait raccordé à une seconde fosse septique "probablement" située sous la villa, et qui elle même serait munie d'un dispositif de débordement raccordé à l'évacuation générale de la villa. J'ai pu vérifier personnellement il y a quelques années qu'il y a bien connexion entre l'évacuation du studio et celle de la villa car à l'occasion d'un bouchage de la canalisation de raccordement de la villa au tout à l'égout, les eaux usées des autres appartements ont envahi mon studio (situé en ras de jardin).
La municipalité nous ordonne de faire procéder à la localisation, à la vidange et au bouchage des fosses, ainsi qu'au raccordement de mon appartement au tout à l'égout.
Ma question porte sur la répartition du coût des travaux. Le réglement de copropriété ne fait aucune allusion à des fosses septiques, dont les copropriétaires ignoraient totalement l'existence. Certains copropriétaires affirment que c'est à moi de supporter l'intégralité de la charge. Le syndic n'a pas de position claire, et il a porté la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale en deux points : 1)autorisation de procéder aux travaux, et 2) répartition du coût. A-t-il le droit de procéder de la sorte et de renvoyer aux copropriétaires le choix du mode de répartition? Existe-t-il une jurisprudence sur le statut des fosses septiques, en l'absence d'indication explicite dans le RC? Et quels sont, le cas échéant, mes moyens de recours ?
Merci de votre réponse,

Par Visiteur

Cher monsieur,

La municipalité nous ordonne de faire procéder à la localisation, à la vidange et au bouchage des fosses, ainsi qu'au raccordement de mon appartement au tout à l'égout.
Ma question porte sur la répartition du coût des travaux. Le réglement de copropriété ne fait aucune allusion à des fosses septiques, dont les copropriétaires ignoraient totalement l'existence. Certains copropriétaires affirment que c'est à moi de supporter l'intégralité de la charge. Le syndic n'a pas de position claire, et il a porté la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale en deux points : 1)autorisation de procéder aux travaux, et 2) répartition du coût. A-t-il le droit de procéder de la sorte et de renvoyer aux copropriétaires le choix du mode de répartition? Existe-t-il une jurisprudence sur le statut des fosses septiques, en l'absence d'indication explicite dans le RC? Et quels sont, le cas échéant, mes moyens de recours ?

1) Oui, le syndic a le droit. Il en avait même l'obligation. En effet, tous les travaux doivent être votés en assemblée générale. Or, conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965:

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

L'article 11 précisant que:

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

A défaut de précision, les fosses sceptiques sont réputées faire partie des parties communes. Simplement, conformément à l'article 10 de la loi de 1965, la répartition des coûts dépend de l'utilité des travaux pour chaque lot. Or, dans la mesure où ces travaux ne vous sont utiles qu'à vous, il est effectivement fort probable que vous soyez amené à tout payer.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie, mais je note cependant que l'article 10 comporte 2 alinéas:

"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5."
Est-ce que le cas que je vous ai décrit ressortit au premier ou au second alinéa ? Si c'est au second, il renvoie à l'article 5:
"Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation."
Quant à l'article 11, ma compréhension personnelle est qu'il s'applique lorsque des modifications de la chose possédée en copropriété interviennent du fait de travaux, d'acquisition ou de vente, et entraînent par conséquence une modification de la répartition des charges, ce qui n'est pas le cas ici.
Merci de ces précisions

Par Visiteur

Cher monsieur,

"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5."
Est-ce que le cas que je vous ai décrit ressortit au premier ou au second alinéa ? Si c'est au second, il renvoie à l'article 5:

En fait, pour faire "simple", la loi de 1965 distingue deux types de frais:

-Les frais généraux: Dépenses collectives: Concierge, entretien etc. Ces frais sont payés en fonction des quote-parts de chacun.

-Les frais spéciaux: Travaux, réparations, acquisitions. Ces frais sont effectivement déterminés en fonction de l'utilité pour chaque copropriétaire.

Vous relevez du second cas.

La répartition de cette dépense nécessite donc d'en déterminer l'utilité pour chaque copropriétaire. Or, malheureusement, cette fosse sceptique ne vous concernant qu'à vous, vous devez seul en assurer cette dépense.

En tout cas, c'est bien mon avis. Maintenant, je vous invite à consulter éventuellement un deuxième confrère sur cette question.

Très cordialement.