Servitude manquante

Par Philonikos

Bonjour,

J'ai fait l'acquisition d'un petit appartement en rez de chaussée.
Lors de la signature de la promesse de vente, je m'étais inquiété du fait que dans le règlement de copropriété il n'était pas fait mention de la salle de bains, ni dans l'acte de vente du précédent propriétaire. Cet appartement avait été une loge de gardienne.
Le notaire a fait un mail au syndic pour avoir des infos, qui a répondu qu'il n'avait aucune info car ces travaux étaient privatifs.
Dans l'acte de vente, le notaire a écrit que dans le règlement de copro et dans l'acte de vente du précédent propriétaire, il n'y avait pas de salle de bains mentionnée, mais il a ajouté une désignation actuelle avec la salle de bains et indiqué que le syndic avait confirmé que la salle de bains avait été faite dans les règles (ce qui est faux) et que la propriétaire avait acheté le bien comme ça (ce n'est pas écrit dans son acte de vente)
Or je rencontre un problème avec cette salle de bains où je dois faire des travaux, car les canalisations passent par une cave privative.
Le notaire me dit que maintenant c'est mon problème, même si le propriétaire de la cave refuse de me donner l'accès.
Qu'en pensez vous?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'est pas fait mention des salles de bain des appartements dans le règlement de copropriété.

S'il n'y a pas de titre de servitude, le propriétaire de la cave n'est pas obligé de laisser une canalisation la traverser. Mais le lot de copropriété étant à usage d'habitation, son propriétaire a le droit d'y faire installer des équipements sanitaires indispensables, et le syndicat ne peut refuser une connexion sur les canalisations communes.

Par Philonikos

Merci pour votre réponse.

Effectivement, le règlement ne mentionne que les WV et pas les salles de bains. Le constat est le même: il n'y a pas de mention des WC pour mon appartement.

J'ai du mal à comprendre votre propos: d'un côté, vous dites que le propriétaire de la cave peut s'opposer au fait qu'une canalisation traverse sa propriété, et de l'autre que la copropriété ne peut refuser une connexion sur les canalisations communes. Comment concilier ces 2 assertions ?

Par Henriri

Hello !

Philonikos pour concilier le caractère privatif de la cave du voisin et votre usage d'habitation de l'autre, il s'agit de vous alimenter en eau* par un cheminement dans les parties communes de la copropriété (donc à voir avec le syndic et le conseil syndical, qui pourront aussi tenter d'amadouer le propriétaire de la cave ?).

* vous n'avez pas exprimé quel problème "technique" se pose concrètement à vous à propos de votre salle de bain et nécessitant les travaux envisagés.

A+

Par AGeorges

Bonjour Philonikos,

Pour revenir aux notions basiques, quand on construit un immeuble destiné à héberger des logements de particuliers, une "colonne montante" plus ou moins centrale est prévue et les pièces à "tuyaux" sont conçues collées à cette colonne montante. En conséquence, un raccordement de type horizontal (ou presque) suffit pour se raccorder aux divers services tels que eau, évacuation, électricité et gaz.

Si un propriétaire farfelu décide de déplacer sa Salle de Bains à l'autre bout de l'appartement, il va évidemment avoir des problèmes "d'alimentation".
En Rez-de-Chaussée, un bricolage vertical pourrait compenser, encore faudrait-il ne pas arriver dans une cave qui ne vous appartient pas.

C'est visiblement ce qui vous arrive.
Il faut donc que vous localisiez où se trouve la colonne montante par rapport à votre Salle de Bains et voir si vous pourriez la rejoindre ...

Normalement, une loge de gardienne reste un appartement dans lequel la gardienne vit. Une salle de bains y est en général prévue, comme pour les autres appartements. Maintenant, il peut y avoir eu des aménagements hors normes.

Une autre solution est d'échanger votre cave contre celle ou passe vos tuyaux. Comme ça, vous resterez chez vous !