



## Faire passer des réseaux d'eau potable, électrique et téléphone

Par f06d2, le 03/08/2013 à 16:46

Bonjour à tous,

j'habite en rch avec une terrasse privative dont j'ai la jouissance. il existe une cour anglaise ( une sorte de banc de 3mx1m ) qui sert jusqu'à ce jour de ventilation pour les caves et parties communes en sous sol.

ceci dit cette ventilation , donc cet accès d'air tombe dans la cave d'un copropriétaire...nous ne sommes pas dans les circulations communes.

la copropriété a votée en assemblé générale la mise en place d'un nouveau réseau : pour de l'eau potable, des lignes téléphoniques et de l'électricité.

A savoir que ces nouveaux réseaux ne sont pas fait pour mon bâtiment , mais pour un autre bloc plus bas dans de domaine total de la copropriété composé de trois bâtiments.

Ma question est multiple:

quel sont mes droits, je suis en terrasse...il va falloir enlever des arbustes, déposer les dalles de ma terrasse, percer dans ce banc...pour enfin arriver dans la dite cave d'un autre copropriétaire ?

n'y a t il pas un risque avec le réseau d'eau potable, placé sous ma terrasse et dans cette cave ?  
( fuite à venir, difficulté d'accès )

puis je refuser le passage du réseau d'eau sous ma terrasse ?.

**Pour la cave qui est à un autre copropriétaire...**[s]Le passage de ces trois réseaux sans avoir à ce jour son approbation est il légal ?[/s]

si il refuse...le projet peut il être revu ?

jusqu'où la copropriété peut nous imposer cette création?

Merci d'avance pour vos réponses..

Par **HOODIA**, le **05/08/2013** à **19:24**

L'accord du copro est de rigueur pour passer des réseaux ,ceci ne peut se faire sans violation de domicile !

Par **f06d2**, le **05/08/2013** à **19:50**

merci HOODIA,

certes ...pour l'accès à la cave je suis d'accord.

mais comment cela peut il se terminer ?

faut il une négociation financière...c'est un prix forfaitaire?, une rente temps que ce copropriétaire subit le préjudice ?

et comment évaluer la somme ? qui JUGE et décide du montant ?

L'assemblée générale a votée ces travaux depuis le 22 mars 2013...existe t il un délais de prescription pour faire valoir ses droits ?

(ps: il est bon de le savoir ...si ces réseaux existaient depuis la création de l'immeuble, créés par le promoteur...ces réseaux seraient des parties communes)

là c'est pas le cas: on profite d'une partie du réseaux existant en créant ces nouveaux réseaux.

j'ai vu la cave: aucun tuyaux ne passe !

en ce qui me concerne sur la terrasse ?

Par **HOODIA**, le **06/08/2013** à **06:25**

Pas de négociation financière ,ni prix forfaitaire et encore moins une "rente"...

Pour effectuer ces travaux ,votre accord est nécessaire .

Vous avez deux mois après la réception du PV pour contester la décision et ceci par LR/AR ....

Par **f06d2**, le **06/08/2013** à **15:51**

Merci Hoodia, mais

l'assemblée générale a votée ces travaux de puis le

22 mars 2013 et personne n'a expliqué au copropriétaire de cette cave l'obligation de passer

par sa cage et aucune demande ne lui a été adressé par le syndic en ce sens...

le syndic a entrepris des travaux qui ont été votée, mais il n'a pas l'autorisation du copropriétaire de la cave..

les deux mois sont passés, mais comment contester une décision, sans que l'on vous demande quoique ce soit ?

il me semble qu'il y a un vis de procédure chez le syndic, il n'a pas fait toutes les démarches pour garantir le parfaite achèvement de ces travaux votée...

maintenant que 65% des travaux sont effectués, il me semble difficile de tout arrêter...un arrangement doit forcément être trouvé.

un dédommagement financier reste à mon sens la seule solution.  
sinon Quoi d'autre ?

Par **HOODIA**, le **06/08/2013** à **17:44**

RE:

Tout d'abord ,vous avez l'AG avec les différentes questions à l'ordre du jour, et si le copropriétaire est absent il doit savoir lire le PV qu'il reçoit !..

et ,à partir du moment où ce dernier reçoit le PV ,il doit faire une LR/AR pour contester dans les deux mois!

Bilan :il ne fait rien .....

Je suis navré de vous dire qu'un arrangement financier ne peut se décider que par une autre AG ,et qu'elle me paraît irréaliste .

Sous réserve d'une étude du RC et des servitudes!

Par **f06d2**, le **07/08/2013** à **11:11**

Merci Hoodia,

je pense que le copropriétaire tous comme moi avons été abusé sur la présentation de cet article à l'ordre du jour de l'assemblée...

je cite:" travaux de réalisation d'une inter liaison AVEC la galerie technique des réseaux d'eau sanitaire et d'éclairage entre les trois bâtiments" ..

le terme AVEC...nous laisse supposer que des réseaux existants seront utilisés et pas créés.

De plus le copropriétaire de la cave était présent ...

Le syndic ne doit-il pas faire par écrit une demande d'autorisation pour passer ce nouveau réseau..

Il n'a même pas fait lors de cette assemblée cette demande devant tous le monde...au dit

copropriétaire.

il me paraît peu probable que le syndic n'ait pas l'obligation d'une lettre recommandée pour demander l'autorisation du passage dans la cave d'un copropriétaire pour la création d'un nouveau réseau..

sinon c'est vraiment la porte ouverte, à la mauvaise fois.

il suffirait de mettre à l'ordre du jour n'importe quoi, et du moment que 2 mois passent, tout est validé définitivement...

Par **HOODIA**, le **07/08/2013** à **11:44**

Re bonjour.

La présentation de la ratification des travaux ne permet pas de penser à des travaux qui passent par des parties privatives ...( et ,ici la résolution est incompréhensible ,ce qui ne peut la rendre applicable !)

Le CS est aussi léger que le syndic de cder des travaux dans ces conditions!

Reste à savoir que le délai pour contester est bien de deux mois!

Par **f06d2**, le **07/08/2013** à **16:39**

Ha...Merci HOODIA..

j'aime votre dernière réponse qui va beaucoup plus dans le bien fondé... d'avoir au moins un Syndic correct, même si le conseil syndical n'est pas complètement à la hauteur.

c'est votre dernière ligne qui me gêne...

" le délai reste de deux mois pour contester "

ce qui pourrait vouloir dire :

qu'a ce jour le copropriétaire n'a plus rien n'a dire sur ce vote ?

je ne vois pas en quoi : la violation de domicile ne peut plus s'appliquer si qqn vient faire des installations dans cette cave sans autorisation du copropriétaire.

PS: autre façon de voir la situation...

comme vous venez de me le dire: la présentation de la ratification des travaux ne permet pas de penser à des travaux qui passent par des parties privatives...

la résolution étant incompréhensible, elle ne peut la rendre applicable..

si elle ne peut la rendre applicable, l'approbation de ce vote est caduque et rend de façon concomitante la réalisation des travaux déjà entrepris comme un abus de droit...rien n'aurait jamais du être commencé.

suis je fou ?

Par **HOODIA**, le **08/08/2013** à **06:05**

Le vote est caduque à mes yeux par le fait que la question posée est "généraliste" ,et ne tient pas compte de la création d'une servitude pour quelques copros ,et ceci ne figure pas sur l'ordre du jour.

Maintenant ce dernier peut vous répondre que le délai de deux mois est largement dépassé ,et, que nous arrivons à la fin des travaux: de par ce fait il est un peu trop tard pour se manifester!

Bravo pour le syndic et le CS pour l'ordre du jour !