le branchement sur des canalisation d'eaux et l'autorisation de la copropriété

Jurisprudence publié le **05/12/2023**, vu **9358 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il arrive souvent , à l'occasion de travaux de rénovation , qu'un copropriétaire se raccorde , au réseau d'évacuation des eaux usées et à celui des eaux saines , sans faire demande d'autorisation, auprès de l'assemblée générale.

Il arrive souvent , à l'occasion de travaux de rénovation , qu'un copropriétaire se raccorde , au réseau d'évacuation des eaux usées et à celui des eaux saines , sans faire demande d'autorisation, auprès de l'assemblée générale.

C'est souvent le as également lorsqu'un copropriétaire souhaite rendre habitable une chambre de service, une remise , ou une dépendance, ce qui exigera , des branchement sur les canalisations d'eaux usées et saines.

Il importe de préciser que les canalisations sont des parties communes de l' immeuble.

Le copropriétaire invoque souvent le caractère obligatoire de ce raccordement pour s'en dispenser .

Il est admis qu'un copropriétaire a le droit de se brancher à ces réseaux, conformément au règlement de copropriété et à la destination de l'immeuble, sous réserve de ne pas porter atteinte aux parties communes , sauf à obtenir autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaire

§ **L'exigence d'une autorisation de l'assemblée Générale**

Il convient de rappeler la règle de l'article 25 b de la loi n^{o} 65-557 du 10 juillet 1965**, « ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. »**

Un copropriétaire ne pourra pas tenter de s'affranchir d'une autorisation ,lorsque les travaux portent sur des parties communes, en invoquant le fait que ces travaux consistent à rendre l'immeuble conforme au règlement de copropriété .

Un autorisation de l'Assemblée générale est obligatoire, même en cas d'urgence.

Aussi, il convient de distinguer très clairement :

- les raccordements aux canalisations existantes, tant d'eaux saines que d'eaux usées, qui ne constituent pas des travaux portant atteinte aux parties communes mais un usage normal de celles-ci pour assurer la jouissance d'une partie privative.

Dans ce cas, aucune autorisation de la copropriété n'est nécessaire.

-les travaux impliquant le passage de conduits ou de canalisations sur ou à travers des parties communes, qui implique souvent Les percements de murs, la pose et la fixation de canalisations ainsi que des branchements qui affectent manifestement les parties communes de l'immeuble.

A violé les articles 9 et 25 b) de la loi, la cour d'appel qui a jugé licite le refus de l'assemblée générale d'avaliser les travaux de raccordement sur une descente commune d' eaux usées sans caractériser l'absence de conformité de ces travaux à la destination de l'immeuble.

Cass. 3e civ., 26 mai 2016, n° 14-24.995, F-D, Sté Héloise c/ Synd. Immeuble 4 avenue d'Eylau à Paris (pourvoi c/ CA Paris, 11 juin 2014) : JurisData n° 2016-010152

§ **Le branchement sur une canalisation peut constituer un trouble manifestement illicite**

Pour ce qui concerne les travaux d'aménagement de mise en état d'habitabilité, la Cour de Paris a précisé que dans la mesure où ils affectent les parties communes (raccordement aux canalisations collectives), leur exécution est subordonnée à l' autorisation de l'assemblée générale en vertu de l'article 25, b) de la loi . CA Paris, pôle 4., 2e ch., 18 mai 2011, Benoliel, SC1 Eva c/ Synd. pris en la personne de son syndic John Arthur et Tiffen et a. : JurisData n° 2011-009917

Une Cour d'appel a récemment sanctionné des raccordements, nonobstant , des attestations de conformité produits par l'architecte et l'entreprise, considérant que :

« Dès lors que les raccordements d'un lot de copropriété à des canalisations d'eau ont affecté les parties communes, ceux-ci nécessitaient une autorisation d'assemblée générale des copropriétaires, comme la suppression d'un fenestron, également partie commune. Leur réalisation sans autorisation portant atteinte aux droits des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble caractérise un trouble manifestement illicite.

Le juge des référés du tribunal judiciaire a par conséquent le pouvoir d'ordonner la suppression de travaux irréguliers. »

CA Aix-en-Provence, 1reet 2e ch. réunies, 7 sept. 2023

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

La cour d’appel précise , à nouveau, que les travaux imposaient une autorisation préalable des copropriétaires sur le fondement de l’article 25 b, de la loi du 10 juillet 1965 quand bien même le copropriétaire avait le droit de raccorder son lot aux canalisations.

En effet, le raccordement des parties privatives du lot de copropriété aux deux réseaux communs d' eaux , a induit le percement de murs, la pose et la fixation de canalisations ainsi que des branchements qui affectent manifestement les parties communes de l'immeuble.

Dans cette affaire, le syndicat des copropriétaires avait fait intervenir un huissier, aux fins d’établir , la réalisation de ces travaux, sans aucune autorisation.

Il faut donc retenir que même si un copropriétaire a le droit de raccorder ses parties privatives à l'unique réseau de canalisations collectives d'arrivée et d'évacuation des eaux usées et même si les travaux sont réalisés dans les réglés de l’art, il doit solliciter une autorisation si il existe une atteintes aux parties communes et aux droits des autres copropriétaires.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés