



# RACCORDEMENT AUX CANALISATIONS COMMUNES D'UNE COPROPRIETE

publié le **28/07/2020**, vu **13964 fois**, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

## **Chambres de services et copropriété ne font pas bon ménage : suroccupation, dégâts des eaux, nuisances sonores...**

Chambres de services et copropriété ne font pas bon ménage : suroccupation, dégâts des eaux, nuisances sonores...

Afin de limiter la possibilité d'occuper les chambres de services, certaines copropriétés n'autorisent pas les travaux sollicités comme le raccordement aux canalisations communes.

Cependant, lorsque l'assemblée refuse de donner l'autorisation prévue à l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965, le ou les copropriétaires intéressés peuvent engager la responsabilité du syndicat à raison du préjudice que leur cause ce refus.

Le ou les copropriétaires peuvent également choisir de s'adresser à la justice dans les conditions prévues à l'article 30 alinéa 4 de la loi pour obtenir une autorisation d'effectuer les travaux à leurs frais.

Plusieurs conditions sont nécessaires :

- La décision de l'assemblée doit être contestée
- les travaux doivent être conformes à la destination de l'immeuble
- les travaux ne doivent pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires
- les travaux ne doivent pas avoir déjà été effectués.

L'application de ce principe nous a été donné par un arrêt rendu par la cour d'appel de PARIS (CA Paris, 4e pôle, 2e ch., 26 janv. 2011, Rémi Dimitri Julien Gammal c/ Synd. représ. SA Gestion Bâtiments et Patrimoine).

La demande des copropriétaires en autorisation judiciaire de travaux de raccordement de leurs chambres de service aux canalisations communes et de réfection des WC communs sur le fondement de l'article 30, alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 est recevable puisqu'ils justifient de l'existence d'un refus formel et définitif d'autorisation de l'assemblée générale de procéder à de tels travaux.

Les travaux sollicités seront autorisés selon le projet soumis à l'assemblée générale, dès lors qu'ils établissent qu'il s'agit de travaux d'amélioration de mise en conformité des installations sanitaires de deux chambres et du WC communs, permettant de limiter les risques de fuites, que ces travaux sont conformes à la destination de l'immeuble, soit l'habitation et qu'ils ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, les atteintes passées liées à des dégâts des eaux ne résultant que de la non-conformité de travaux de plomberie auxquels il va être remédié