



Canalisations passent dans copropriété

Par **MB1234**, le **30/12/2023 à 10:08**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement au 2ème étage.(mis en location)

Et mes canalisations (arrivée d'eau) passent dans l'appartement du RDC et la cave du propriétaire du RDC.

Le nouveau propriétaire du RDC fait des travaux et mes tuyaux lui posent problème.

Il me dit que je dois prendre en charge les déplacements de tuyaux.

Je suis inquiète car il a dit qu'il allait couper l'eau. Et qu'il en est capable. Car il avait déjà fait avec électricité des communs.

Est-ce que je me trompe? Si je dis que ce n'est pas à moi de payer et faire les travaux?

Si vous pouvez m'éclairer, merci d'avance.

M. B

Par **Pierrepauljean**, le **30/12/2023 à 10:25**

bonjour

est-il précisé dans le RDC ou votre acte d'achat une servitude pour ces tuyaux?

à défaut le propriétaire des lots peut exiger le déplacement de vos tuyaux à vos frais, car ces tuyauteries sont privatives

Par **youris**, le **30/12/2023 à 10:54**

bonjour,

avant 2004, il ne pouvait pas exister de servitude dans un immeuble en copropriété.

s'agit-il d'une maison qui a été transformée en copropriété ?

les servitudes continues et apparentes peuvent s'acquérir par prescription.

qu'en pense votre syndic ?

Salutations

Par **beatles**, le **30/12/2023** à **11:24**

Bonjour,

L'on a à faire à une servitude discontinue (du fait de l'homme) et apparente.

Au départ la totalité de l'immeuble appartenait à une même personne et cet immeuble a été divisé par lots (héritages).

Article 694 du Code civil :

[quote]Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.[/quote]

Il y a donc servitude par destination du père de famille comme le rappelle la Cour de cassation, dans son rapport annuel 2004, concernant l'élargissement du champ d'application des servitudes et l'assouplissement des règles régissant l'acquisition et l'extinction des servitudes ([pages 135 à 139](#)).

Article 701 du Code civil :

[quote]

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujéti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

[/quote]

Cdt.

Par **MB1234**, le **30/12/2023** à **13:35**

Merci pour votre réactivité.

Il y a écrit.

Dans le RC, servitudes : d' une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grevent ou qui pourront grever leur propriété.

A ce sujet, ils devront tolérer à titre de servitude, le passage dans les locaux à usage de cave, de toutes conduites et canalisations quelconques même si elles ne desservant qu'un local faisant l'objet d'une propriété privative.

Donc pour la cave, c'est bien écrit..il doit laisser un droit de servitude.

Mais concernant, les conduites qui passent dans son appartement.?

Ça me dérange même pas si il effectue des travaux. A partir du moment où j'ai de l'eau.

Je ne trouve pas normal, que cela soit à ma charge.

C'est lui qui veut faire des travaux.??

Nous avons un syndic bénévole ..nous sommes en train de faire un changement...vers un syndic prof.

Donc pas vraiment de réponse.

Où il s'agit d'un immeuble qui a été divisé.

Si y coupe le tuyau et que je n'ai plus d'eau, que dois-je faire?

Car mon locataire va certainement pas payer..puis partir..puis je n'arriverais pas à trouver un autre.

J'ai un emprunt à rembourser.

Par **youris**, le **30/12/2023** à **14:20**

bonjour,

s'il s'agit d'un immeuble appartenant à un même propriétaire qui a réalisé les travaux et qui a été ensuite divisé pour créer une copropriété, il s'agit d'une servitude par destination du père de famille.

cela signifie que votre voisin doit supporter cette servitude, ou effectuer les travaux avec votre accord et à ses frais.

voir ce lien : py-avocat.fr/la-servitude-par-destination-du-pere-de-famille

salutations

Par **MB1234**, le **30/12/2023** à **15:32**

Lorsqu'on parle de 1 même propriétaire...

Le propriétaire de l'immeuble était 4 personnes..père mère et 2 enfants.

On reste toujours dans le même cas.

Avec mes remerciements.

Par **Pierrepauljean**, le **30/12/2023 à 16:33**

donc chaque membre de la famille était propriétaire d'un ou plusieurs lots ?

Par **youris**, le **30/12/2023 à 16:57**

il peut s'agir d'un bien en indivision, ou en société ?

Par **beatles**, le **30/12/2023 à 17:57**

[quote]Oui il s'agit d'un immeuble qui a été divisé.[/quote]

Qui a obligatoirement appartenu à une même personne morale ou physique qui en a financé sa construction et peu importe si par la suite les lots ont été vendus à différentes personnes qui les auraient elles-mêmes revendus.

Par **MB1234**, le **30/12/2023 à 20:58**

J'étais à la recherche de précision.

J'étais un peu ds l'faux.

Le premier propriétaire à la construction avait l'immeuble entièrement.(celui que j'ignorais l'existence)

Puis l'immeuble a été vendu entièrement à la personne que je parlais en indivision (marié et 2 enfants).

Puis cette personne a créé des lots.

Et revendu les 3 lots, un après l'autre.

Est-ce que j'ai besoin de papier pour prouver cela?

Merci beaucoup de vos réponses.

Par **Pierrepauljean**, le **30/12/2023** à **21:22**

l'historique doit être dans votre acte de vente

Par **MB1234**, le **30/12/2023** à **22:04**

Non j ai pas d historique dans mon acte de vente.

Excusez moi..

Vous avez raison ..j ai trouvé. Il y a bien l historique dans l acte de vente.

Je regardais le compromis de vente qui ressemble énormément.(et sans l historique)

Merci beaucoup pour votre aide.

J ai beaucoup appris.