



## servitude eaux usées dans immeuble VIR

Par **Dom@charonne**, le **09/09/2019** à **14:13**

Bonjour

Je viens d'acheter un appartement en VIR dans un immeuble dont tous les lots ont été livrés en même temps. 15 jours après la livraison (juillet 2019), j'ai découvert (à l'occasion d'une fuite) dans ma cuisine le siphon et les tuyaux d'écoulement horizontaux de la douche de l'étage du dessus, cachés entre mon sous-plafond et la dalle en béton de mon plafond (percé à cet endroit par un trou de 40 cm).

Le promoteur a réparé la fuite, le faux plafond, mais me dit que la présence du siphon et des tuyaux horizontaux qui vont vers la gaine technique à moins de 2 m, et le trou non bouché dans la dalle sont parfaitement conformes. Il a probablement installé une douche italienne dans l'appartement du dessus pour le rendre plus attrayant, mais aucune contrainte technique n'interdisait de poser un seuil de 10 cm sous la douche et de faire passer le tuyau d'évacuation et le siphon à l'étage supérieur.

Il est écrit dans le RC à propos des parties communes générales : "elles comprennent notamment pour le bâtiment .../... toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir du droit de la soudure et jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêt sont parties communes) ; "

Aucune autre servitude entre appartement n'est mentionnée.

Je dispose de plusieurs photographies datées des dégâts du faux plafond et du trou dans la dalle du plafond où sont visibles le tuyau d'écoulement et le siphon de l'étage supérieur.

Mes questions sont les suivantes :

- le tuyau d'écoulement et siphon de l'étage supérieur ont ils le droit de circuler dans mon sous-plafond ? Il me semble qu'il s'agit de parties privatives et non de partie commune bénéficiant d'une servitude ?
- si cet écoulement passe abusivement dans mon faux plafond, quels recours ai-je contre le promoteur ? Quelles sont les démarches juridiques que je dois effectuer ?

Merci d'avance pour votre éclairage.