



Alimentation en eau potable, d'un lot de copropriété.

Par **KimLio**, le **29/04/2022** à **10:18**

Bonjour,

Je suis en cours d'acquisition d'un local, situé au RDC d'une copropriété, qui est décrit comme "atelier" dans le règlement de copropriété et qui dans les faits est jusqu'à présent utilisé comme remise.

Je vais soumettre à la prochaine AG un projet de résolution (art. 25) visant la création d'une alimentation en eau potable du lot et d'une attente pour évacuation des futures canalisations privatives du lot sur la conduite d'évacuation des eaux communes de l'immeuble.

Je sais qu'en cas de refus, je peux faire un recours devant le Tribunal Judiciaire.

Mes questions sont simples :

1/ Les travaux que je demande constituent-ils des travaux d'aménagement de parties privatives pour leur usage normal (car il ne s'agit pas d'un logement mais d'un atelier)?

2/ Les frais de réalisation de ces travaux (alimentation et évacuation) sont-ils à la charge de la copropriété ou à la mienne?

3/ Existe-t-il une jurisprudence ?

Merci pour vos réponses

Lionel

Par **youris**, le **29/04/2022** à **10:38**

bonjour,

1) l'amenée de l'eau potable et l'évacuation d'eaux usées sont justifiées dans un atelier, je suis même surpris qu'elles n'existent pas dès l'origine dans un local désigné comme atelier dans votre R.C.

2) l'ensemble des frais sont à votre charge,

3) il existe une jurisprudence abondante sur les travaux en copropriété.

cette remise ou atelier est-elle ou partie privative appartenant à un copropriétaire ou une partie commune de la copropriété ?

salutations

Par **KimLio**, le **29/04/2022** à **11:08**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Cet atelier est un lot privatif qui appartient à un copropriétaire.

Je n'en ai pas encore la confirmation, mais je crois que ce lot de copropriété [size= 11.0pt; font-family: 'Arial',sans-serif; color: #1e1e1e; letter-spacing: .15pt] supporte de surcroît au prorata de ses tantièmes les frais de consommation d'eau de l'immeuble, la copropriété n'ayant pas choisi l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.[/size]

[size= 11.0pt; font-family: 'Arial',sans-serif; color: #1e1e1e; letter-spacing: .15pt]Cordialement[/size]

Par **KimLio**, le **29/04/2022** à **11:36**

Puisque je serai bien fondé à obtenir la réalisation de l'amenée d'eau potable et l'évacuation des eaux usées, à mes frais exclusifs, comment dois-je procéder?

Est-ce à moi de faire établir des devis ou à l'architecte de l'immeuble de s'occuper de tout (solution technique, appel d'offres, négociation des devis, surveillance des travaux, bon achèvement...)?

Quelles sont les étapes?

Cordialement

Par **youris**, le **29/04/2022** à **12:06**

bonjour,

les travaux d'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées de votre futur local sont de votre responsabilité

comme ces travaux vont sans doute concernés les parties communes, vous devez présenter

votre projet de travaux à l'A.G. pour obtenir l'autorisation d'utiliser les parties communes.

salutations

Par **KimLio**, le **29/04/2022** à **13:13**

Merci pour cette précision.

Pour être sûr que je comprenne bien :

Je parlais des travaux d'alimentation en eau potable et des évacuations des eaux usées à mettre - en attente - à l'entrée de mon lot, à l'intérieur de celui-ci, dans l'attente justement que je puisse ultérieurement installer dans mon lot de futures installations sanitaires privées, que je pourrais ainsi raccorder directement à l'alimentation et aux évacuations en attente chez moi.

1/ A partir d'où ces canalisations à créer en attente sont-elles privées ou communes?

Sachant que :

- L'alimentation en eau potable vient du réseau d'alimentation d'eau de l'immeuble, qui est partie commune, est peut-être éloignée de l'entrée de mon lot,

- La conduite d'évacuation des eaux usées commune de l'immeuble doit être enterrée quelquepart dans la cour, à un endroit aussi peut-être éloigné de l'entrée de mon lot au RDC.

2/ Donc comme le plombier que je pourrais faire passer pour établir un devis de travaux ne saura pas forcément où se trouvent les conduites communes, comment faire? De plus, s'il les trouvaient, l'autorisation de l'AG lui permettrait-elle de faire des raccordements sur ces parties communes?

3/ Puis-je demander et obtenir le concours de l'architecte de l'immeuble pour établir un document sur lequel il indiquerait précisément à quel endroit et de quelle façon mon plombier pourrait, après accord de l'AG, intervenir sur les conduites de l'immeuble (parties communes) pour créer une alimentation et une évacuation à installer dans mon lot - en attente - le temps que je réfléchisse à mon aménagement du local et des installations sanitaires qui seront ultérieurement à réaliser?

Merci de me pardonner ces interrogations mais je suis totalement novice en la matière et ne connais pas grand chose aux travaux.

Cordialement

Par **youris**, le **29/04/2022** à **13:24**

1) dès l'instant où la canalisation ne dessert que votre local, c'est une installation privée, car

l'article 2 de la loi 65-557 indique :

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

2) vous pouvez vous renseigner auprès du syndic pour connaître l'implantation des réseaux, mais un plombier normalement compétent sait retrouver les ouvrages existants enterrés (regards). Comme déjà indiqué, pour intervenir sur les parties communes, vous devez obtenir l'accord de votre A.G.

3) vous pouvez demander le concours de l'architecte de l'immeuble mais ce ne sera pas forcément gratuit.

Par **KimLio**, le **29/04/2022** à **14:37**

De nouveau merci beaucoup car vos réponses sont très claires.

Pour reformuler, pour être certain que je vous ai bien compris, avec une autorisation de l'AG, sur la base du devis de mon plombier, ce dernier aura donc la possibilité de se brancher directement sur les conduites communes de l'immeuble, et donc d'alimenter mon lot en eau potable et de créer dans ce dernier une noue en attente pour l'évacuation des eaux usées des installations sanitaires que j'installerai plus tard. A partir des conduites communes de l'immeuble, tout ce qu'installera mon plombier pour desservir mon seul lot sera privatif.

Validez-vous?

Merci également à ce forum d'exister. J'ai beaucoup trop tourné en rond dans ma tête avant de vous solliciter.

Cordialement