



Colonne d'eau descendante à usage exclusif commune ?

Par **Grandyeye**, le **10/01/2019 à 16:32**

Bonjour,

Je tiens à m'excuser par avance si cette question à déjà été posée.

Je cherche à déterminer si une colonne d'eau descendante est privative ou commune.

Nous avons eu récemment un bouchon lié à la chute d'une pièce en plastique dans une colonne d'eau descendante. Cette colonne descendante commence dans l'appartement du 2ème (tout en haut, nous n'avons que 2 étages), traverse verticalement celui du premier, puis celui du RDC, sans les desservir (ils n'y sont pas reliés, étant reliés sur d'autres colonnes), avant de finir dans les caves communes pour y rejoindre deux autres colonnes descendantes. Cela a été vérifié à la caméra par des plombiers qui l'ont noté sur leur constat.

Or, le bouchon ayant eu lieu dans la partie située entre l'appartement du second étage et la jonction dans les caves, et étant donné que cette colonne ne dessert que ledit appartement, je voulais savoir si cela suffisait à démontrer son caractère privatif (du moins la portion concernée).

Ce qui me gêne dans cette affaire est que la copro va se retrouver à payer de lourds travaux pour aller chercher une pièce de plastique jetée dans les WC par les locataires dans une colonne descendante dont ils sont les seuls à avoir l'usage et la responsabilité (de la portion concernée, jusqu'à la jonction dans les caves).

Jusqu'ici les assurances prétendent que la colonne d'eau descendante est commune. Ont-ils raison?

En vous remerciant,

Cordialement.

Par **nan44**, le **10/01/2019 à 19:32**

Bonjour

Afin de déterminer s'il s'agit d'une partie commune ou une partie privative, il faut regarder le règlement de copropriété et voir ce qu'il prévoit à ce sujet.

Cordialement

Par **Grandyeye**, le **10/01/2019** à **22:02**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse, j'ai oublié de le préciser : le règlement de copropriété n'émet aucun détail à ce sujet.

Par **beatles**, le **11/01/2019** à **11:59**

Bonjour,

Donc c'est le premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 qui s'applique :
« *Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.* »

Vous n'avez aucune utilité de cette colonne d'eau descendante !

En fait cette colonne d'eau serait une servitude qui est imposée à votre lot : « *Mais attendu que **le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote-part de partie commune attachée à ce lot**, la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts.* » (Cour de cassation ; Civ. 3 ; 30 juin 2004 ; pourvoi n° 03-11562).

Cdt.

Par **Grandyeye**, le **11/01/2019** à **23:03**

Merci pour votre réponse. Mon lot n'est pas concerné par l'affaire, mais en tant que syndic bénévole, je dois mettre au clair s'il s'agit d'une colonne d'eau descendante privative ou commune. Vos arguments semblent indiquer qu'elle serait privative (si j'ai bien compris). Reste à convaincre les assurances... En vous remerciant,

Par **beatles**, le **12/01/2019** à **09:48**

La loi du 10 juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété est un contrat imposé, puisqu'un statut est une convention qui lie plusieurs personnes ; de plus un règlement de copropriété n'est pas obligatoire (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000323129>).

Article 3 de la loi du 10 juillet 1965 :

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- *le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;*
- *le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;*
- *les coffres, gaines et têtes de cheminées ;*
- *les locaux des services communs ;*
- *les passages et corridors ;*
- *tout élément incorporé dans les parties communes.*

La canalisation en cause n'est pas un élément d'équipement commun puisqu'elle n'a d'utilité que pour un lot.

Ce n'est pas non plus un élément incorporé dans les parties communes au sens des articles 523 et 525 du Code civil.

Une convention est un contrat.

Article 1188 du Code civil :

Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

Article 682 du Code civil (servitude légale) :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

L'intention est bien de désenclaver un lot pour permettre l'évacuation des eaux usées.

Mais l'on peut avoir une autre interprétation dans le sens que lui donnerait une personne raisonnable concernant les servitudes conventionnelles.

Article 693 du Code civil :

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Au départ les fonds que sont les lots ont bien appartenu à un même propriétaire (le promoteur) lesquels ont fait l'objet d'une division (état descriptif de division).