



Existe-t-il un droit au raccordement à l'assainissement en copropriété ?

Par **Pierre06230**, le **09/04/2025** à **16:31**

Bonjour,

J'ai acheté un lot de copropriété au deuxième étage d'un immeuble en copropriété dont la définition à l'état descriptif de division et régent de copropriété est : "un appartement".

Ledit appartement ne dispose pas de raccordement au réseau d'assainissement de l'immeuble.

Afin de raccorder mon appartement au réseau d'assainissement de l'immeuble, il convient de créer une colonne d'eaux usées et d'eaux vannes qui doit traverser les appartements du RDC et du 1er étage. La création de cette colonne peut être réalisée sous coffrage insonorisé dans un angle des pièces des appartements du RDC et du 1er étage.

J'accepte de prendre à ma charge exclusive la réalisation de l'ensemble des travaux.

Le copropriétaire du RDC m'a confirmé son accord de principe.

Le copropriétaire du 1er étage souhaite le paiement d'une indemnité financière.

Ai-je un droit au raccordement au réseau d'assainissement de l'immeuble ?

Le copropriétaire du 1er étage peut-il s'opposer à l'exécution des travaux de raccordement de mon appartement au réseau d'assainissement de l'immeuble ?

Avec mes remerciements.

Par **Pierrepauljean**, le **09/04/2025** à **17:46**

bonjour

pourquoi ce lot "appartement" n'avait pas d'évacuation?

Par **Pierre06230**, le **19/04/2025** à **11:09**

Effectivement, le lot de copropriété dénommé "Appartement" ne dispose pas d'évacuation EU ni EV.

Il s'agit d'un ensemble immobilier du 17^e siècle situé à Nice.

Par **youris**, le **19/04/2025** à **15:09**

bonjour,

je ne comprends pas comment un local démunie d'une évacuation d'eaux usées peut avoir l'appellation d'appartement puisqu'un appartement doit comporter obligatoirement notamment une évacuation d'eaux usées ainsi qu'une installation sanitaire.

les copropriétaires concernés peuvent s'opposer au transit de ces canalisations dans leurs parties privatives

salutations

Par **Pierre06230**, le **19/04/2025** à **16:24**

Je vous remercie pour votre réponse.

Le II de l'article 9 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 n'aura pas à s'appliquer selon vous ?

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313535/

Par **Pierrepauljean**, le **19/04/2025** à **16:37**

aviez vous connaissance de cette absence quand vous l'avez acheté?

Etait ce indiqué dans votre acte?

Par **youris**, le **19/04/2025** à **16:56**

le paragraphe II de l'article 9 de la loi 65-557 ne concerne que *les travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires*,

dans le cas de Pierre06230, il s'agit de travaux qui ne concerne que son appartement.

Par **Lingénu**, le **19/04/2025** à **22:32**

Bonjour,

Il faudrait en connaître un minimum sur l'historique de l'immeuble. Il n'est pas cohérent qu'un local destiné à l'habitation ne soit pas relié aux réseaux d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées.

Se pose la question de la destination de ce local en étage.

La simple mention « appartement » dans l'état descriptif de division ne suffit pas. Il faut chercher à savoir quelle est la destination de l'immeuble qui est déterminée par le règlement de copropriété, la configuration de l'immeuble et son environnement. Il faut aussi chercher à savoir quels sont les usages du local autorisés par le règlement de copropriété et compatibles avec la destination de l'immeuble.

Si la destination du local est réellement « appartement », cela implique que son propriétaire est en droit de disposer d'une alimentation en eau et d'une évacuation des eaux usées. Les autres copropriétaires ne peuvent s'y opposer. Au besoin vous pourriez revendiquer un droit de passage sur le fondement de l'article 682 du code civil.

Par **beatles**, le **20/04/2025** à **08:52**

Bonjour,

Au vu du [rapport annuel 2004 de la Cour de cassation](#) (pages 135 à 136 : « *L'élargissement du champ d'application des servitudes* ») il peut exister une servitude entre les parties privatives composant des lots de copropriété, en particulier un droit de passage.

Le lot de @Pierre06230 est donc enclavé pour l'assainissement ; s'applique alors [cette section du Code civil](#) concernant les servitudes légales et en particulier l'article 684.

Si le copropriétaire du lot du rez-de-chaussée ne réclame rien celui du premier étage est en droit de demander une indemnité au vu de l'article 682 de la dite section.

Rappel de la page 319 du [rapport annuel 2003 de la Cour de cassation](#) :

[quote]Un arrêt de la Cour de cassation rendu avant la loi du 10 juillet 1965 avait retenu que l'appartement d'un copropriétaire, objet d'une propriété principale privative ayant pour accessoire une quote-part de copropriété des parties communes, constituait, dès l'origine, un immeuble distinct (Civ. 1ère, 21 novembre 1955, JCP 1955), ce qui avait pour effet de reconnaître au droit du copropriétaire sur son lot, des effets analogues à ceux d'un droit de propriété immobilière quelconque.[/quote]

Donc il existerait un droit de raccordement à l'assainissement en copropriété.

Cdt.

(**)

Par **Lingénu**, le **22/04/2025 à 12:19**

[quote]

Le II de l'article 9 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 n'aurai pas à s'appliquer selon vous ?[/quote]

C'est le I de cet article qui s'applique : *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.*

Il faut le conjuguer avec l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 682 du code civil.

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 : *Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ainsi que : ... la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.*

Dès lors que la destination d'habitation du local est établie au vu non seulement du règlement de copropriété mais aussi au vu d'autres actes, des caractères de l'immeuble et de sa situation, ce qui nécessite un minimum de connaissance de l'historique de l'immeuble, vous avez le droit à ce que ce local puisse être utilisé conformément à sa destination. S'il ne peut l'être sans que des canalisations ne passent par des parties privatives d'autres copropriétaires, alors il est enclavé et vous pouvez revendiquer à l'égard de ces autres copropriétaires une servitude légale d'enclave.

Par **beatles**, le **22/04/2025 à 19:58**

Les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 n'ont rien à voir avec l'objet du sujet surtout pour une construction qui date du XVIIème siècle qui a été mise en copropriété... mais à quelle date et règlementé par quoi ; article 664 du Code civil, loi du 28 juin 1938, loi du 10 juillet 1965 dans sa version à la date de la mise en copropriété ?

@Pierre06230 a dû visiter avant l'achat et à la signature de l'acte de vente il serait étonnant que le notaire ne lui ait rien expliqué.

Par **Pierre06230**, le **22/04/2025 à 20:14**

La mise en copropriété a été faite en 1925.

J'ai acheté cet appartement en sachant qu'il n'était pas raccordé au réseau d'assainissement

de l'immeuble.

Je souhaite désormais qu'il soit raccodré au réseau d'assainissement de l'immeuble.

Sur quel fondement juridique dois-je baser ma demande, tant auprès du syndicat des copropriétaires, que du copropriétaire de l'appartement du 1er étage qui devra souffrir du passage d'une chute EU EV sous coffrage insonorisé dans l'angle d'une pièce à l'aplomb de mon logement ?

Par **Lingénu**, le **23/04/2025 à 01:19**

Vous avez acheté un appartement en sachant qu'il était sans alimentation en eau ni évacuation mais dans l'intention de les installer.

Je vous ai indiqué le fondement juridique qui vous permet de revendiquer un droit à aménager cet appartement comme il se doit tant à l'égard du syndicat des copropriétaires que des autres copropriétaires : c'est l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 conjugué avec l'article 8 ainsi que l'article 682 du code civil.

Le premier alinéa de l'article 9 vous garantit le droit d'user librement de vos parties privatives. Si vos parties privatives sont constituées d'un appartement, vous ne pouvez en user librement sans alimentation en eau ni évacuation des eaux usées.

Comme en dispose l'article 8, c'est le règlement de copropriété, la configuration de l'immeuble et son historique qui vous permettent de déterminer que la destination de vos parties privatives est bien celle d'appartement.

L'article 682 du code civil vous permet de revendiquer un droit de passage de canalisation à travers les parties privatives d'autres copropriétaires afin de désenclaver votre appartement. Cet article s'interprète de façon extensive notamment pour permettre des passages de canalisations en tréfonds.

Par chance, vos voisins qui sont concernés ne s'opposent pas au principe d'un passage de canalisations à travers leurs parties privatives. L'un d'eux vous fait toutefois des difficultés en vous demandant une indemnité mais c'est son droit : vous êtes fondé à réclamer sur les fonds voisins un droit de passage mais à charge d'une indemnité proportionnée au dommage que le passage peut occasionner.

Il ne faut pas prêter plus d'attentions qu'elles n'en méritent aux objections selon lesquelles votre copropriété serait antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965. Cette loi est entrée **immédiatement** en vigueur en 1965 et la plupart de ses articles, notamment les 8 et 9, sont d'ordre public. **Les clauses non conformes des règlements de copropriété existants ont été immédiatement réputées non écrites.** Donc peu importe que votre immeuble ait été construit au dix-septième siècle et que sa division en copropriété date de 1925.

Il n'y a pas lieu d'ergoter sur la non-rétroactivité de la loi, principe qui n'est pas absolu. La loi du 10 juillet 1965 est rétroactive du fait qu'elle s'est imposée immédiatement aux règlements

de copropriété alors existant.

S'il y a des doutes à ce sujet, la lecture des débats parlementaires les dissipe, notamment le compte rendu des débats à l'Assemblée nationale du 22 avril 1965.

Rapport de la commission des lois, page 818 : y est clairement exprimée une volonté *d'application de la nouvelle loi aux conventions et règlements de copropriété qui lui sont antérieurs*.

La version initiale de la loi comportait un article 46 : *Tous actes portant transfert de droits de propriété devront préciser que les conventions et règlements de copropriété antérieurs en date à la publication de la présente loi sont conformes à ses dispositions*.

Par **beatles**, le **23/04/2025** à **09:44**

@Lingénu vous n'avez rien indiqué surtout avec l'évocation suspecte de l'article 682 du Code civil qui ne cadre pas avec le reste de votre bavardage.

La mise en copropriété ayant été faite en 1925, ce qui « régentait » la copropriété bâtie c'était [l'article 664 du Code civil](#) (abrogé par [l'article 13 de la loi du 28 juin 1938](#) confirmé par l'article 48 de la loi du 10 juillet 1965).

Si un règlement de copropriété a été établi lors de la mise en copropriété il l'a été librement sans aucun « support » sachant qu'aussi bien l'article 664 du Code civil que la loi du 28 octobre 1938 étaient supplétifs ; de plus le [décret du 14 octobre 1955](#) et en particulier l'article 71 (page 10137 du JO) établissant un état descriptif de division n'existait pas.

Il faudrait donc savoir, s'il existe à quel(s) texte(s) le règlement de copropriété se réfère ; mais peu importe ce qui compte c'est l'article 71, devenu article 71-1 à 71-13, du décret du 14 octobre 1955 modifié par [l'article 3 du décret 59-90 du 7 janvier 1959](#) (page 579 du JO) et du [décret 60-963 du 5 septembre 1960](#) portant assouplissement à titre provisoire des règles relatives à l'état descriptif de division (page 8302 du JO).

En particulier le a) de l'article 71-2 (actuel) et l'article 71-5 (actuel) sur la désignation d'un lot, en tant que local, et aucun texte ne prévoit en quoi il doit être constitué.

@Pierre06230 a acquis un appartement conforme aux articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955 mais il se trouve qu'il est enclavé pour l'assainissement, comme peut être acquis légalement un fonds (terrain) enclavé, ce qui lui donne le droit de revendiquer légalement une servitude de passage d'assainissement pour son appartement (héritage dominant) sur les appartements du premier étage et du rez-de-chaussée (héritages servants) au vu des « références » que je donne dans ma première intervention.

L'on ne s'improvise pas, avec acharnement, spécialiste de la copropriété sans un minimum de connaissances historiques et non pas en déroulant un délayage plus qu'approximatif pour égarer le quidam.

Par **Lingénu**, le **23/04/2025** à **10:35**

Ce n'est pas moi qui fait du délayage approximatif égarant le quidam et celui qui se prend pour un spécialiste n'est qu'un fat.

Je maintiens intégralement mes propos antérieurs.

On se moque complètement du régime juridique qui s'appliquait à l'immeuble lors de sa division en copropriété. Nous sommes en 2025. La loi qui s'applique est la loi du 10 juillet 1965 à jour de ses différentes modifications. Rien d'autre. On se moque complètement du texte auquel le règlement de copropriété peut se référer.

Le décret portant sur la publicité foncière ne présente aucun intérêt pour ce qui concerne les canalisations qui font l'objet de la présente discussion. Un *appartement conforme aux articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955*, cela n'existe pas. Le décret du 14 octobre 1955 ne contient aucune norme à laquelle un bâtiment doit être conforme. On oublie. Le prétendu spécialiste mélange tout et ne fait qu'égarer le quidam.

En fait il n'est pas nécessaire de décortiquer les droits afférents à l'appartement à aménager puisque les voisins sont d'accord sur le principe. La seule difficulté est celle de l'indemnisation qui est de droit sur laquelle il faudra s'entendre.

Par **beatles**, le **23/04/2025** à **11:47**

[quote]En fait il n'est pas nécessaire de décortiquer les droits afférents à l'appartement à aménager puisque les voisins sont d'accord sur le principe. La seule difficulté est celle de l'indemnisation qui est de droit sur laquelle il faudra s'entendre.[/quote]

Ce qui précède vous le rajoutez en plagiant, comme pour l'article 682 du Code civil, ma première intervention :

[quote]Si le copropriétaire du lot du rez-de-chaussée ne réclame rien celui du premier étage est en droit de demander une indemnité au vu de l'article 682 de la dite section.[/quote]
En fait vous faites des rajouts successifs en fonction de l'évolution du sujet.

Par **Lingénu**, le **23/04/2025** à **12:05**

[quote]
En fait vous faites des rajouts successifs en fonction de l'évolution du sujet.

[/quote]
Propos inacceptables.

Je ne corrige pas mes messages a posteriori sauf éventuellement si je relève une coquille ou une faute d'orthographe. Je ne n'ajoute rien sur le fond lorsque d'autres messages sont parvenus après les miens. Contrairement au troll qui ne cesse de m'insulter, je respecte les

règles générales de bonne conduite sur les fora.

Le troll n'est pas d'accord avec moi : c'est que le suis un âne qui ne comprends rien à rien.

Le troll ne peut sérieusement me démentir : c'est nécessairement que je l'ai plagié.

Fin de mes interventions sur le sujet sauf pour répondre à l'initiateur de la discussion.

Par **beatles**, le **23/04/2025** à **13:55**

Lorsque l'on a plus rien à opposer la mauvaise foi pousse à l'insulte.

La réponse à la question de savoir s'il existe un droit au raccordement à l'assainissement en copropriété c'est qu'un lot enclavé peut revendiquer, pour ce dernier, une servitude légale de passage ; mais encore faut-il donner les éléments judiciaires et juridiques qui autorisent cette revendication.

Ce ne sont pas les textes qui ont encadré, à différentes époques, la copropriété qui donnent la réponse, mais la jurisprudence qui renvoie aux article 682 à 685-1 du Code civil et l'article 71, devenu 71-1 à 71-13, du décret du 14 octobre 1955 ; à cet effet l'état descriptif de division est un document obligatoire et suffisant contrairement à un règlement de copropriété ([Cass. 3e Civ., 3 décembre 2008, pourvoi n° 07-19.313](#) et [Cass. 3e Civ., 24 mars 2016, pourvoi n° 15-10.215](#)) et qu'il peut être plus précis ([Cass. 3e Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 16-16.849](#)).

C'est ce que j'ai fait dans ma première intervention et maintenu dans celles qui ont fait suite.

Quant à l'évocation suspecte de l'article 682 du Code civil, qui précède ma première intervention, chacun pourra se faire une opinion au vu du bavardage qui la précède, surtout si l'application de l'article 682 du Code civil serait « au besoin », soit subsidiaire, alors qu'elle doit être « au principal ».