



## Fosse septique partage travaux

Par **Mercier mathilde**, le **12/02/2021** à **15:49**

Bonjour

Nous sommes une copropriété de 7 lots, en forme de U, sur 2 à 3 étages, dans un ancien restaurant.

Les locataires d'un appartement en rdc ayants des problèmes d'évacuation récurrents depuis le printemps 2020, les propriétaires ont fait faire et signé un devis en décembre de 6500€ pour effectuer des travaux. Pensant qu'il s'agissait d'un ancien bac à graisse a shunter (située sous une petite pièce de l'appartement) et que les travaux seraient à leur charge les autres copropriétaires n'ont pas été informés que les travaux avaient été commandés. Plusieurs vidanges et débouchages par une entreprise avaient été effectués depuis un regard à l'extérieur mais sans grande efficacité avant d'entreprendre ces travaux.

Après piquage de la dalle béton il s'avère que ce n'est pas un ancien bac à graisse mais une fosse septique de 7m3 dont nous ignorions l'existence et dans laquelle déversait 5 canalisations: 3 évacuations concerne le lot en question et 2 autre canalisations appartiennent à 2 autres lots. Cette fosse septique était remplie ce qui bouchait l'évacuation de l'évier et elle se déversait tant bien que mal au tout a l'égout la canalisation existante en béton étant en mauvais état.

Les propriétaires ont donc procédé à la mise en conformité en vidangeant et shuntant la fosse septique, en raccordant les évacuations directement au tout a l'égout et en faisant remplir l'ancienne fosse de béton.

La facture est finalement de plus de 8500€.

Le règlement de copropriété indique:

dans la définition des parties privatives:

« Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées a l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés »

« Elles comprennent notamment[...]le gros oeuvre des planchers [...] les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et eaux usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau... »

dans la définition des parties privatives:

« Les canalisations sises a l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareils robinetteries, radiateurs et accessoires, les installations de cuisines, évier, sanitaires...[...] les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation a ses frais exclusifs. »

Mes questions sont les suivantes:

1/ à qui revient le cout des réparations? A l'ensemble des copropriétaires? Aux 3 copropriétaires dont les eaux usées s'écoulaient dans la fosse ou au propriétaire de l'appartement?

2/ si la décision est prise de répartir les frais entre les tous les copropriétaires comment mettre en forme juridiquement cette dépense? Via la prochaine AG ou via une AG extraordinaire?

3/ si les frais doivent être répartis entre tous les copropriétaires peuvent-ils refuser de payer dans la mesure où le devis a été fait et signé par un seul copropriétaire?

Merci d'avance pour vos réponses

Bien cordialement

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Par **youris**, le **12/02/2021** à **17:14**

bonjour,

les propriétaires auraient pu et du informer le syndic et le conseil syndical, voir l'ensemble des 7 copropriétaires, des problèmes rencontrés avant de faire effectuer les travaux.

les travaux devraient à la charge des copropriétaires dont les évacuations sont concernées critère d'utilité)

votre assemblée générale peut voter de prendre en charge les travaux, mais il serait souhaitable d'avoir l'unanimité pour éviter toute contestation ultérieure.

qu'en pense votre syndic ?

salutations

Par **Mercier mathilde**, le **12/02/2021** à **17:31**

Bonjour

Merci pour votre réponse.

Le syndic n'est pas de votre avis, et me repond que les évacuations sont a la charge de tous les copropriétaires mais ils ne s'interrogent pas beaucoup non plus.

Du cote des copropriétaires les avis sont partagés puisque les travaux n'ont pas été demandés par le syndic mais par un seul copropriétaires, la notion d'urgence est relative puisque le seul devis fait a été reçu en août, signé en décembre; en outre les autres copropriétaires n'ont pas vu le devis et ne savaient pas que les travaux avaient été engagés.