



Trappe tout à l'égout de la copro sur partie privative (jardin)

Par **Valerie B**, le **15/06/2019** à **17:34**

Bonjour,

je suis propriétaire d'un appartement en RDC d'une copro d'une vingtaine de lot répartis sur 2 bâtiments.

Au moment d'acheter l'appartement, je n'ai pas été informé de la présence, dans mon jardinet, d'une trappe/d'un regard donnant directement sur les canalisations de tout à l'égout de tous les appartements du bâtiment dont je fais parti.

Il paraît que les regards d'eaux usées collectives sont interdits sur les parties privatives (un jardinier qui a vu cela m'a parlé d'une loi qui dicterait cela datant de 2002 ou 2003).

- Est-ce bien le cas ?
- Quel texte de loi l'affirme ?
- Ai-je un recours pour "vice-caché" ou autre ? (j'ai signé le compromis de vente début septembre 2017).
- Puis-je prétendre à une "indemnisation en cas d'atteinte aux parties privatives" ? (si oui, auprès de qui ? Comment ? ...)

A plusieurs reprises, ce tout à l'égout à débordé et de ce que m'en disent les voisins, les interventions de débouchage et autre se faisait en passant à travers la haie qui délimite mon jardin (créant des trous béants dans la haie...).

J'ai souhaité sécuriser mon jardin en faisant installer une clôture rigide de 2m de haut.

La copropriété a accepté à condition que j'installe un portillon pour pouvoir laisser un passage en cas de débordement du regard des eaux usées (condition inscrite sur le dernier compte rendu d'AG).

La pose d'un portillon fait doubler la note des matériaux pour cette clôture.

Et même si je posais un portillon, en aucun cas, je ne donnerais une clé à qui que ce soit de la copro.

- Quel(s) recours(s) ai-je vis à vis de la copro/du conseil syndical/du syndic (agence) pour :

ne pas faire installer de portillon ?

faire déplacer ce regard sur les parties collectives de la copro (allée piétonne, parking...) ?

- Comment puis-je me protéger si je n'installe pas le portillon demandé (travaux prévus le WE prochain) ? (voisinage très virulent, ils seraient capables de couper la clôture ou exiger que je

la retire).

Merci d'avance pour votre aide.
Cordialement

Par **Visiteur**, le **15/06/2019** à **21:21**

Bonjour

La plupart des règlements relatifs à l'assainissement précisent qu'en cas d'impossibilité technique, le regard de branchement pourra être situé sur le domaine privé. L'utilisateur doit alors assurer en permanence l'accessibilité au service de l'assainissement.

Je vous conseille d'aller d'abord voir en mairie ce qu'il en est.

Par **Valerie B**, le **16/06/2019** à **00:10**

En l'occurrence, il n'y a pas d'impossibilité technique car la canalisation passe sous l'allée piétonne de la résidence (entrée du bâtiment) à laquelle mon jardin est accolé.

J'ai vu avec un gars qui bosse dans le BTP et qui a l'habitude de ce genre de chose, le regard pourrait très bien être déplacé.

Seulement, quel texte pourrait jouer en ma faveur ?

Pour la mairie, je ne sais pas si je dois me rendre au service de l'urbanisme directement ou pas ?

Par **Valerie B**, le **17/06/2019** à **18:46**

Je me suis rendue en mairie, où j'ai été renvoyé vers Veolia. Veolia qui m'a dit qu'ils ne gèrent pas les canalisations sur les parties privatives mais uniquement le tout à l'égout sur la voie publique et que la mairie n'était pas compétente non plus pour ce genre de cas.

En reprenant le CR d'AG, voici ce qu'ils ont écrit :

"Ratification de l'accord donné à Mme X. titulaire en RDC du lot n°x de positionner à ses frais exclusifs une clôture anti intrusion

Délibération :

L'assemblée générale ratifie les travaux exécutés par Mme X. à ses frais exclusif eu égard de la sécurité des logements situés en RDC sous réserve que l'accessibilité à l'ensemble des réseaux et compteur GAZ ou de toutes autres natures reste permanente à tout moment.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées."

Il n'est donc pas expressément demandé la pose d'un portillon et ils parlent plus du boîtier GAZ qui se trouve en limite de ma parcelle.

Voir photos :

<https://zupimages.net/up/19/25/i6fz.jpg>

<https://zupimages.net/up/19/25/kec5.jpg>

Image not found or type unknown



Le syndic veut donc que je contourne ce bloc gaz. Mais si je le contourne, je perds 1m² de ma parcelle.

Ce n'est pas grand chose certes mais il n'est pas normal que j'ai à perdre de la surface comme ça.

Quel(s) recours ai-je pour cela ?

Là aussi, le jardinier me dit que pour des questions de sécurité, normalement le syndic est obligé de faire déplacer ce bloc gaz. Qu'en pensez-vous ?

S'ils refusent de le déplacer, doivent-ils me racheter la partie de terrain que je perds ?

Pour le regard sur le tout à l'égout, j'ai trouvé des textes disant que le syndic a obligation d'entretien.

Mais ils n'entretiennent rien, il n'y a même pas de bouchon, de fermeture hermétique, ou de cloche (équipements habituels pour éviter les refoulements et les odeurs nauséabondes).

Il n'y a qu'un simple couvercle en plastique !

Je redoute les fortes chaleurs !

<https://zupimages.net/up/19/25/3au0.jpg>

Par **beatles**, le **17/06/2019** à **19:21**

Bonsoir,

Arrêtez d'écrire « mon jardin » !

Dites plutôt le jardin de mon lot !

Voir ce lien concernant les jardinets (

https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti
) !

[quote]

Article 6-3 loi n° 65-557

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

[/quote]

Cdt.