



Tuyaux de plusieurs voisins qui passent dans mon appartement

Par **Es sebaa Fatiha**, le **09/03/2018** à **03:25**

Bonjour,

Il y a 5 mois, 5 voisins de mon immeuble où j'habite, ont fait passer leur nouveau tuyaux d'alimentation d'eau à partir de la nourrice car les anciens tuyaux ont vieilli et leur eau est devenue non potable, elle est rouillée. Pour éviter de faire beaucoup de dépenses pour refaire une nouvelle installation à travers les murs de l'immeuble, ce qui va leur coûter très cher, ils ont préféré faire passer leurs tuyaux chez moi car j'habite au rez de chaussée dans lequel se trouve aussi l'endroit où il y a l'installation des nourrices de tous les appartements et qui, celui-ci, est juxtaposé à mon appartement. Ils m'ont proposé ça et, par la connerie de ma gentillesse, j'ai accepté sans bien réfléchir aux conséquences, aux dégâts matériels chez moi en cas de fuite d'eau provenant un jour de leurs tuyaux.

Enfin, et par malchance pour moi, il y a eu une fuite provenant de l'un ou de plusieurs de ces tuyaux (après avoir placé ses tuyaux, le plombier a caché toute la partie des passages de ceux-ci par le ciment et repeint le tout, ce qui empêche de voir d'où vient la fuite exactement). Cela fait 2 semaines et ça me cause beaucoup de dégâts.

J'ai contacté les voisins plusieurs fois pour qu'ils viennent arranger ce problème et, en même temps, enlever ce passage de leur tuyaux de chez moi, mais sans réponse.

Ma question est la suivante : est-ce possible que j'amène un plombier moi-même pour régler ce problème, c'est-à-dire condamner ces tuyaux qui passent chez moi ? Y a-t-il des conséquences si je fais ça ?

Merci infiniment pour aide et vos réponses.

Par **youris**, le **09/03/2018** à **11:30**

bonjour,

pour répondre à votre question, il faudrait savoir si vous êtes locataire ou si vous êtes copropriétaire dans une copropriété.

si vous êtes en copropriété, vous avez donc donné votre accord lors d'une assemblée générale des copropriétaires.

et comme toute copropriété, vous avez un syndic et c'est à lui que vous devez poser la

question y compris par LRAR.
salutations

Par **Es sebaa Fatiha**, le **10/03/2018** à **22:54**

Effectivement, je suis copropriétaire mais j'ai donné mon accord verbalement seulement, sans passer par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Le syndic, qui fait partie des gens dont les tuyaux passent chez moi, ne veut pas faire de réunion pour parler de ce problème, après maintes demandes pour la faire.

Je me sens coincée, là, et c'est pour cela je vous demande si j'ai le droit de condamner ces tuyaux moi même.

Merci.

Par **Tisuisse**, le **11/03/2018** à **08:19**

Bonjour,

Donc tout passage de canalisation dans vos parties privatives est illégal. Vous adressez une LR/AR à vos voisins leur demandant de résoudre ces fuites faute de quoi vous ferez procéder à la suppression pure et simple de ces tuyaux et qu'ils devront refaire la procédure de demande de travaux en assemblée générale selon les prescriptions de la loi.

Par **beatles**, le **11/03/2018** à **10:05**

Bonjour,

« 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 des parties communes 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 ; 30 juin 2004 ; pourvoi n° 03-11562).

L'installation litigieuse pourrait être une servitude continue (apparente ou non selon l'appréciation) et comme une servitude continue apparente s'acquiert par titre ou par possession de trente ans, alors que tous les autres types de servitudes ne peuvent s'acquérir que par titre (articles 690 et 691 du Code civil).

Il n'existe pas de titre donc pas de servitude.

Donc comme vous l'indique Tisuisse LRAR au syndic, non pas pour faire réparer, mais pour supprimer la totalité de la tuyauterie passant chez-vous, car s'il y a ou à eu fuite, il y aura

fuite, et vous ne voulez pas être sous la menace d'un « dégât des eaux ».

Dans le cas d'un refus, comme « l'affaire » est une tolérance verbale, qui n'a aucune valeur légale, qui n'a pu être faite que sous condition que cela ne vous porte aucun préjudice, vous avez toujours la possibilité de demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise en état des lieux ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le plombier n'est pas innocent car en tant que professionnel il « *est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation* », et ce depuis un arrêt de principe de la Cour de cassation dit du retournement de la preuve (Cour de cassation ; 25 février 1997 ; pourvoi n° 94-19685 ; « *Celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation.* »), cela au vu de l'article 1315 du Code civil devenu article 1353 depuis le 1er octobre 2016.

Cdt.

Par **Es sebaa Fatiha**, le **15/03/2018** à **01:05**

Bonsoir a vous tous , merci beacoup pour vos conseils.

Par **Es sebaa Fatiha**, le **15/03/2018** à **01:27**

J'ai d'autres questions à vous poser.

1 - Est-ce que le syndic a le droit de louer le local du concierge (c concierge a été expulsé par la loin par les faux témoignages du syndic et d'autres copropriétaires) dans une copropriété,

2 - S'il a le droit, est-ce qu'il a le droit de le faire sans l'accord de plusieurs copropriétaires ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Tisuisse**, le **15/03/2018** à **07:11**

Le logement du concierge est commun à toute la copropriété ? Que dit le règlement de copropriété sur ce point ? Que deviennent les loyers payés par le nouvel occupant ? où vont ces loyers ? est-ce qu'ils sont versés au syndic pour être comptabilisés au titre de la copropriété ?

Supprimer le concierge et louer la loge nécessitent des décisions prises en Assemblée Générale de copropriété, donc soumises au vote des copropriétaires, le syndic ou quelques copropriétaires n'ont pas le droit de prendre cette initiative seuls.

Par **Visiteur**, le **15/03/2018 à 10:21**

Bonjour,
vous habitez ou ? Que je n'y aille pas ! Vu ce que vous nous dites, c'est effarant !? Pour les tuyaux, vous êtes quand même un chouia responsable ? Pas d'un point de vue légal bien sur, mais pourquoi avoir dit oui ? Il était évident que vous alliez à l'encontre de soucis !

Par **youris**, le **15/03/2018 à 13:36**

bonjour,
un syndic de copropriété n'a pas les pouvoirs que vous indiquez, seul le syndicat des copropriétaires a les pouvoirs que vous indiquez, décisions prises lors des assemblées générales annuelles.
pour le passage des tuyaux dans votre appartement fait avec votre accord verbal et sans opposition de votre part lors de la réalisation des travaux, vous pouvez en exiger la dépose mais le syndicat des copropriétaires pourrait demander que les frais liés à cette dépose soit mis à votre charge.
salutations

Par **beatles**, le **15/03/2018 à 14:42**

Article 1240 du Code civil : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* »

Réparer un dommage ne signifie pas simplement faire une réparation au sens propre du terme, ou bien verser une somme d'argent, mais aussi mettre fin au dommage par le rétablissement de la situation antérieure.

Par **youris**, le **15/03/2018 à 15:13**

la présence des tuyauteries ne résulte pas d'un dommage mais d'une installation après accord certes verbal du copropriétaire des lieux.
que le copropriétaire des lieux revienne sur son accord verbal et demande et obtienne la suppression de ces ouvrages, cela se conçoit mais le revirement de ce copropriétaire a causé un préjudice au syndicat des copropriétaires dont il peut demander réparation.

Par **beatles**, le **15/03/2018 à 15:49**

Reprise de mon post du 11/03/2018 à 10:05

Dans le cas qui nous intéresse, en tant que maître d'œuvre, le syndicat qui *est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation*, et ce depuis un arrêt de principe de la Cour de cassation dit du retournement de la preuve (Cour de cassation ; 25 février 1997 ; pourvoi n° 94-19685 ; « *Celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation.* »), cela au vu de l'article 1315 du Code civil devenu article 1353 depuis le 1er octobre 2016.

Par **Es sebaa Fatiha**, le **28/03/2018** à **00:02**

merci beaucoup pour vos conseils.