Image not found or type unknown

Rachat partie commune et servitude

Par **Hervé75014**, le **08/12/2020** à **22:50**

Bonjour,
Dans un immeuble du 94, les canalisations (évacuations et arrivée d'eau) de mon studio traversent quasi-horizontalement sous un coffrage ,sur 2m, un palier (partie commune) pour aller chercher les colonnes immeubles situées sur ce même palier. Travaux acceptés en AG il y a 3 ans.
Mon voisin souhaite racheter ce palier pour s'agrandir. Je n'aurai donc plus d'accès directs aux colonnes, même si le voisin m'assure ne pas vouloir toucher à mes canalisations. Je m'inquiète du long terme (suite à revente)
La Copro (immeuble bourgeois peu concerné par le dernier étage), pour faire au plus simple et ne connaissant pas tous les détails, va probablement voter pour sans chercher à en savoir d'avantage. Et même probablement me demander de payer les travaux de plomberie (car il faut déplacer mon compteur d'eau dans les parties communes)
Si j'accepte: comment puis je m'assurer de la pérennité de mes canalisations ? comment officialiser cela ? quels sont les risques ?
Sinon, comment m'opposer une décision d'AG votée à la majorité qui me lèserait ?
Si j'ai bien compris, les conduites horizontales ne desservant que mon appartement me sont privatives. L'annexion de ce palier porterait atteinte à ces conduites car désormais inaccessibles.

Le syndic ne m'a pas beaucoup aidé sur le sujet.

Cordialement,

Par **youris**, le **09/12/2020** à **10:40**

bonjour,

en rachetant les parties communes, le copropriétaire rachète les servitudes apparentes qui vont avec.

vous faîtes un courrier recommandé avec A.R. à votre syndic ainsi qu'au président du conseil syndical, indiquant que la résolution doit mentionner l'existence de ces conduites parties privatives dans la partie commune rachetée et l'acquéreur devra supporter comme servitude l'existence de ces ouvrages apparents en particulier en cas d'intervention sur ces conduites.

en la matière, il faut un écrit et non de simples paroles.

salutations

Par **Hervé75014**, le **09/12/2020** à **11:49**

Tres bien, je vous remercie pour votre réponse. Quel document officiel dois je demander en AG pour m'assurer de la pérennité de mon installation de canalisation dans 50 ans ? Acte notarié ou autre ? Si mon voisin décidait de remettre en cause cette servitude.

Cdlt,

H.

Par **beatles**, le **09/12/2020** à **12:06**

Bonjour,

Il ne peut pas exister de servitude sur une partie commune, puisqu'une partie commune est la propriété indivise de tous les copropriétaires (CC du 1er février 2018 pourvoi 17-10482) mais seulement exister qu'un droit d'usage privatif (exclusif) sur une partie commune (lapsus courant).

En revanche il faudra bien rédiger un acte constituant une servitude entre le palier, nouvelle partie privative, et votre studio, partie privative (CC du 30 juin 2004 pourvoi 03-11562).

Cdt.

Par **Hervé75014**, le **09/12/2020** à **16:44**

Merci pour votre réponse.

N'ayant absolument rien demandé dans cette histoire, puis je demander que les frais d'actes et autres travaux (modifications de la plomberie pour déplacer un compteur sur le palier) soit réalisé au frais de la Copropriété ou de l'acquéreur ?

Je suppose qu'aucun piquage ne peut-être réalisé sur mes canalisations (privatives) même si elles traversent le bien qui va être annexé.

H.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés