



Mise en demeure déplacement Canalisation Evacuation

Par **stefbry**, le **26/04/2019** à **19:36**

Bonjour à tous,

Je vous sollicite afin d'avoir un premier avis sur ma situation, dont voici le résumé.

J'ai reçu ce jour une mise en demeure de ma voisine (ma nièce) (située au RDC) qui fait des travaux de rénovation dans son appartement et qui s'est aperçu qu'il y avait la canalisation d'évacuation de la salle d'eau (la seule de l'appartement) de mon appartement du 1er qui passait au niveau de son plafond. Cette canalisation était cachée par un plafond tendu qui a été déposé.

Et elle me met en demeure de la déplacer dans notre appartement car cela dénature son appartement et que cela lui crée des nuisances sonores.

Au delà de cela se mêlent également des amertumes familiales que je mettrai de côté afin d'être le plus factuel possible.

Du côté du règlement de copropriété il est bien indiqué que "Les canalisations sis à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif et les branchement et raccordement particuliers à un seul et même local privatif" constituent des parties privatives. Sur ce point, rien à redire.

En revanche, j'aimerais avoir vos commentaires par rapport à l'historique de la situation.

1/ La construction de l'immeuble date de 1880

2/ L'immeuble est dans la famille depuis 1892

3/ Ma mère, mon frère et moi-même étions en indivision sur l'ensemble de l'immeuble depuis le décès de mon père. Depuis 1892, il n'y a pas de copropriété car il n'y avait qu'un seul propriétaire. Il y a sur l'immeuble 4 appartements du 1er au 4ème, une loge de gardien au RDC occupée (depuis environ 15 ans par ma nièce) et des chambres de bonnes

4/ Ma nièce (voisine du RDC), habite dans ce qui fut la loge du gardien et a annexé petit à

petit les parties communes du RDC (cour intérieure où étaient stockés les poubelles, couloir y menant, et pièce de stockage. Cette dernière étant devenue sa chambre depuis au moins 12 ans, où passe la canalisation origine du conflit. Elle était "occupante" à titre gratuit dirons-nous (car ce n'est pas ce qui était prévu initialement).

La canalisation source du problème, passe donc dans sa "chambre", depuis très longtemps (quasi impossible de dire depuis combien de temps) qui était donc à l'origine dans une pièce non habitée avec une fenêtre, car une partie commune servant à la gardienne de l'immeuble pour du stockage et autres...

5/ En décembre 2011, ma mère, alors âgée de 98 ans fait une donation-partage de sa quote part dans l'immeuble (5 appartements), entre mon frère et moi, gérée par mon frère et un de ses amis notaires. Il a été constitué concomitamment un règlement de copropriété (le tout premier existant sur l'immeuble) lequel a officialisé l'annexion des parties communes comme n'en étant plus mais comme faisant partie intégrante d'un lot n°1 (unique appartement du RDC), reprenant la loge du gardien, la cour extérieure et un petit bâti, le couloir y menant et ladite pièce transformée en chambre à coucher). Simultanément, dans l'acte de donation, mon frère a été nommé Syndic volontaire.

6/ En même temps (décembre 2011, même jour), je donne à ma fille l'appartement du 3ème. La copropriété. Nous sommes donc dorénavant 3 copropriétaires dans l'immeuble. Depuis 2012, ma fille réclame la tenue Assemblée Générale de copropriété. Et n'obtient gain de cause qu'en mai 2017 pour une première AG uniquement parce que mon frère souhaite vendre l'un des ses appartements (celui du 2ème)

En 2013, mon frère, alors toujours Syndic volontaire, il entreprend des travaux dans l'appartement du RDC, dans la pièce où passe la canalisation pour remplacer la fenêtre par une porte fenêtre avec accès direct à la cour, tout cela sans avoir convoqué d'AG et donc sans notre accord, à ma fille et à moi. Et fait payer les travaux à ma mère, bien sûr.

7/ Ma mère décède en 2013. Mon frère et moi validons la succession.

8/ En 2018, il vend son appartement du 2ème (pour un prix de 430.000 €, alors qu'il a été estimé pour la donation à 285.000 € et qu'aucune modification n'y a été apportée. Je me demande s'il n'y aurait pas matière à redire sur ce point mais ce n'est pas le sujet et à dénoncer la donation-partage pour DOL.

9/ En 2019, ma nièce/mon frère fait des travaux (je ne sais pas si mon frère est resté le propriétaire ou s'il a également fait une donation à sa fille) et vient donc nous chercher des

poux.

En conclusion

Peut-on s'appuyer sur l'antériorité de l'existence de la canalisation et de la destination de la pièce dans laquelle elle passait à l'origine (avant que celle-ci soit une partie privative) pour justifier le refus de la déplacer dans l'appartement du 1er étage.

Peut-on s'appuyer également sur cette antériorité pour contester la validité le règlement de copropriété sur ce point particulier ?

Peux-ton également s'appuyer sur le fait qu'avant que ses travaux de rénovation ne soient entamés, elle ne s'était jamais plaintes de quelconques nuisances sonores ces 12 dernières années.

Cela obligerait du coup à créer une canalisation au niveau du sol dans une chambre laquelle ne fait déjà que 10m² au sol. Cela nous ferait perdre 1 m² environ avec le coffrage (nous ne pourrions hélas pas la mettre sous le parquet). Il faut savoir également qu'il y a 1 an et demi, nous avons renové tout l'appartement du 1er etage et l'avons mis en location. C'est aussi pour cela qu'y refaire des travaux ne nous convient pas.

Merci d'avance pour vos précieux conseils et bon week-end à tous.

Merci

Stéphane