



## Raccordement aux colonnes EU autorisé en AG mais copropriétaire refuse l'accès à sa cave

Par **SoMoJo**, le **31/07/2024** à **10:54**

Bonjour,

J'ai obtenu en AG l'autorisation des copropriétaires de raccorder l'évacuation des sanitaires de mon studio aux colonnes collectives d'eaux usées.

Cependant, le copropriétaire de la cave par laquelle passe cette colonne me refuse l'accès à sa partie privative.

Ai-je un recours, sachant que les travaux ont été approuvés en AG et validés par le plombier de l'immeuble ? J'ignore si mes travaux appartiennent à la liste de ceux relevant de l'obligation de laisser l'accès à ses parties privatives en cas de travaux votés par l'assemblée générale ?

Merci par avance pour votre éclairage,

:)

Par **SoMoJo**, le **31/07/2024** à **12:55**

Les arguments du copropriétaire sont :

- Les travaux constitueront une servitude de passage. En cas d'incident sur mon installation, il y aura l'obligation de donner accès à la cave.
- S'agissant d'une évacuation pour des toilettes, le copropriétaire ne souhaite pas prendre le risque d'avoir un refoulement ou d'autres incidents.

Par **Lingénu**, le **31/07/2024** à **13:18**

Bonjour,

L'assemblée générale peut vous autoriser à vous brancher sur des canalisations communes

mais elle n'a pas le pouvoir d'imposer une servitude ou aggravation d'une servitude d'un lot sur un autre lot. La question est une affaire entre vous et ce copropriétaire.

Les craintes du copropriétaire de la cave sont légitimes.

Il manque des éléments pour donner un avis sur ce que vous espérez imposer à ce copropriétaire.

La canalisation commune traverse-t-elle déjà la cave ?

Comment votre studio est-il actuellement raccordé ?

Par **beatles**, le **31/07/2024** à **13:39**

Bonjour,

Contrairement à ce qui est prétendu ci-dessus l'on n'a pas à faire à une éventuelle servitude conventionnelle mais à une servitude légale comme en a décidé, il y a vingt ans, la Cour de cassation du 30 juin 2004 ([pourvoi n° 03-11.562](#)) dans un arrêt de principe, publié au bulletin et au rapport annuel ([pages 135 et 136](#)).

Dans votre cas la décision de l'assemblée générale correspond à l'acte notarié.

Cdt.

Par **SoMoJo**, le **31/07/2024** à **14:34**

Je vous remercie, Lingénu et Beatles, pour vos réponses.

@Beatles, je suis navrée, je n'ai pas les compétences pour comprendre ce qu'implique le contenu de votre réponse. :) Pouvez-vous me l'expliquer s'il vous plaît ?

Mon studio était une chambre de service et ne comportait qu'un point d'eau : l'évacuation existante ne concerne que celui-ci. Or je crée des sanitaires et je voulais éviter l'installation de sanibroyeur, qui constitue selon moi une plus grande nuisance pour la copropriété.

Les canalisations communes traversent déjà la cave du copropriétaire mais cette dernière est, hélas pour moi, considérée comme une partie privative dans mon règlement de copropriété (et non une partie commune à usage privatif).

Je comprends bien sûr les appréhensions du copropriétaire. Je n'ai pas prévu d'imposer quoi que ce soit à quiconque, je fais mon possible pour le rassurer et l'amener à changer d'avis en bon entente, mais je souhaite m'appuyer sur des textes pour mieux comprendre nos droits respectifs. Je suis donc preneuse des conseils !

Merci.

Par **Lingénu**, le **31/07/2024** à **14:51**

Comme nous ne connaissons rien de la configuration de l'immeuble et des raisons pour lesquelles une autorisation de branchement sur les parties communes a été demandée, il est totalement impossible d'affirmer que le propriétaire de la cave a l'obligation de laisser traverser sa cave par une canalisation privative.

A supposer que le propriétaire de la cave ait cette obligation, ce n'est certainement pas à l'assemblée générale des copropriétaires d'en décider, tout d'abord parce qu'elle ne détient aucun pouvoir juridictionnel et ensuite parce qu'elle n'est pas partie au litige qui s'est élevé entre deux copropriétaires.

D'ailleurs l'assemblée a seulement autorisé un branchement sur une canalisation commune. Elle n'a pas donné une autorisation de passage qui ne la concerne pas.

Par **SoMoJo**, le **31/07/2024** à **14:52**

Par ailleurs, savez-vous qui peut statuer sur le caractère "enclavé" de mon local ? Une attestation du plombier ou du syndic est-elle suffisante ?

Merci pour votre éclairage !

Par **beatles**, le **31/07/2024** à **14:53**

Comment vous expliquer que votre chambre de service est une partie privative et que la cave du voisin est aussi une partie privative sur laquelle, suite à une décision d'assemblée générale, est établit une servitude de passage légale et non pas conventionnelle.

La jurisprudence de principe, qui complète rétroactivement la loi, a décidé qu'il peut être imposé à un lot (la cave), pour que le propriétaire d'un autre lot (la chambre de service) puisse en disposer librement, un servitude de passage sans porter atteinte (article 9 de la loi du 10 juillet 1965), au vu de la jurisprudence, aux droits du propriétaire du fonds servant (la cave) au profit du fonds dominant (la chambre de service)... qui plus est pour se raccorder à une partie commune pour user et jouir librement de cette dernière.

Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

[/quote]

Par **SoMoJo**, le **31/07/2024** à **14:59**

Merci @Lingénu : la canalisation collective d'évacuation des eaux usées traverse déjà la cave, elle est préexistante.

Le plombier de la résidence, après expertise, m'a encouragé à demander le raccordement de mon studio à cette canalisation, puisque, créant des sanitaires, je suis tenue par les services administratifs de brancher mon réseau d'évacuation privé sur les installations collectives de l'immeuble, qui se trouvent passer dans la cave qui se situe juste sous mon studio.

J'ai toujours la possibilité d'installer un broyeur mais comme je le disais dans mon message précédent, je voulais éviter cette option, qui constitue selon moi une plus grande nuisance pour la copropriété.

Par **SoMoJo**, le **31/07/2024** à **15:02**

@Beatles, c'est limpide !

Pas toujours simple pour les non initiés de s'y retrouver. Merci pour vos réexplications et votre patience.

Par **Lingénu**, le **31/07/2024** à **15:36**

Les canalisations communes traversent déjà la cave. Mais où doit se situer le nouveau branchement ?

Si c'est en dehors de la cave en question, l'opposition de son copropriétaire ne repose sur rien parce que cela ne change rien pour lui.

S'il faut au contraire installer le nouveau branchement dans la cave, il y a matière à discussion.

Deux thèses peuvent être défendues.

La première est que la chambre de service existant dans la configuration initiale de l'immeuble n'était pas raccordée aux canalisations d'évacuation et n'avait pas vocation à l'être et, qu'en conséquence, si son copropriétaire est libre de la transformer, il ne peut rien imposer aux autres copropriétaires.

La seconde est que la destination de l'immeuble a évolué comme les conditions d'habitation ce qui a entraîné le remplacement des anciennes chambres de service par des appartements indépendants devant être équipés en conformité avec les normes de confort en vigueur. Il peut en résulter une situation d'enclave pour certains lots pouvant imposer une servitude de passage de canalisations dans certaines caves.

Cette dernière thèse est un peu tirée par les cheveux et mieux vaudrait charger un avocat de la défendre.

Quoiqu'il en soit, il est toujours possible de s'arranger à l'amiable. Une compensation financière peut être proposée au propriétaire de la cave, pour l'installation du branchement comme pour toute éventuelle opération de dépannage ultérieur.

Je maintiens que le syndicat n'est pas concerné par le litige entre vous et le propriétaire de la cave. Si servitude il y a, elle n'est pas établie par l'autorisation de branchement sur les parties communes que vous a donnée l'assemblée. L'assemblée vous a autorisé à vous brancher sur les parties communes, elle ne contraint pas le propriétaire de la cave à la laisser traverser par votre canalisation. Ne mélangeons pas tout. Assimiler une décision d'assemblée générale à des actes conclus bilatéralement entre certains copropriétaires n'a aucun sens.

Par **beatles**, le **31/07/2024** à **19:08**

Généralement les services techniques départementaux interdisent les sanibroyeurs pour les immeubles neufs ou récents.

Sachant qu'une telle installation est génératrice de bruits avec des gros risques de refoulement, pour les immeubles anciens il faut quatre conditions :

- 1 - Impossibilité technique de raccordement d'un système de cabinet d'aisances ( *WC à action symphonique ou à chasse directe*).
- 2 - Le raccordement doit être impérativement réalisé directement et indépendamment sur la canalisation des eaux-vannes de l'immeuble.
- 3 - L'autorisation au Service Technique de l'Habitat de votre commune.
- 4 - L'autorisation de l'assemblée générale.

La demande d'autorisation au service technique de l'habitat de la commune exige la fourniture :

- du descriptif de l'installation projetée ;
- du plan du logement ;
- du plan de l'étage faisant apparaître le cheminement de la canalisation jusqu'à son raccordement sur la colonne d'eaux-vannes.

Donc au vu des éléments que vous fournissez il est impossible sinon interdit d'installer un sanibroyeur.

Par **SoMoJo**, le **31/07/2024** à **20:44**

Merci pour ces précisions. Mon immeuble date de 1930.

Mon dossier pour l'installation du sanibroyeur est constitué et attend d'être soumis à la prochaine AG si j'ai la preuve de l'impossibilité technique de raccordement d'un système de cabinet d'aisances (cela sera le cas si le copropriétaire persiste à m'empêcher l'accès aux évacuations des EU).

La demande d'autorisation au Service Technique de l'Habitat est en cours. Je tente le tout pour le tout mais il est vrai que je trouverai cela aberrant de ne pouvoir me raccorder nulle part...

Bonne soirée !

Par **Lingénu**, le **31/07/2024** à **22:39**

[quote]

... une servitude légale peut être imposées à un autre lot par une décision d'assemblée générale ...[/quote]

Non.

Il s'agit en fait d'une servitude pesant sur la **partie privative d'un lot** au profit de **la partie privative d'un autre lot**. La servitude ne concerne que les deux copropriétaires des deux lots. Le syndicat n'a aucun intérêt dans une telle affaire qui se situe hors du champ de compétence de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce qui est à prendre en considération dans l'arrêt du 30 juin 2004 qui a été cité est la phrase : « *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* » qui exprime un revirement de jurisprudence. En effet, la cour de cassation a longtemps refusé d'admettre toute servitude au sein d'une copropriété et ce n'est que le 30 juin 2004 qu'elle a fait connaître son changement d'avis sur le sujet.

Cet arrêt ne présente plus qu'un intérêt historique parce que les servitudes en copropriété sont entrées en droit positif le 30 octobre 2019 sous l'article 6-1 A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Par ailleurs on peut relever que dans l'affaire traitée par cet arrêt il n'est pas question de servitudes établies par une décision de l'assemblée générale mais par des actes conclus entre eux par certains copropriétaires.

Par **beatles**, le **01/08/2024** à **09:48**

Une servitude ne concerne pas deux personnes mais deux fonds comme le rappelle l'arrêt du 30 juin 2004 ; la dite servitude n'avait pas fait l'objet d'un acte propre, comme l'oblige une servitude conventionnelle, mais d'une obligation qui ne peut être qu'une clause d'un

règlement de copropriété ou une décision d'assemblée générale ; où trouverait-on la référence à l'acte établissant la soi-disant servitude conventionnelle (article 686 à 710 du Code civil) ?

Article 686 :

[quote]

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

[/quote]

Tout le monde a compris, en lisant l'arrêt du 30 juin 2004, que la Cour de cassation avait longtemps refusé que des servitudes soient établies entre lots de copropriété et que le revirement avait été « guidé » par un état de fait qu'imposait la configuration des lieux.

Dans le cas présent c'est la configuration des lieux qui « oblige » une servitude pour raccorder l'évacuation sanitaire aux colonnes collectives d'eaux usées.

L'on est plus à l'époque des pots de chambre et aux « chiottes » collectives sur le palier et à la chambre de service de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955 ; le propriétaire d'un tel lot habitable a le droit d'en user et d'en jouir librement ce qui implique le droit de le louer avec les obligations que cela comporte.

La lecture du sujet m'a amené à regrouper le premier alinéa de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, l'arrêt du 30 juin 2004 de la Cour de cassation, le pénultième alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et [l'arrêt Chronopost](#) du 30 mai 2006.

Un copropriétaire a le droit d'user et de jouir librement de son lot et des parties communes quelle que soit la configuration des lieux ; le raccordement aux colonnes collectives d'eaux usées, apparentes et traversant un lot pour désenclaver un autre lot, ne modifie pas les modalités de jouissance du lot qu'elles traversent ; une telle servitude établie par une clause du règlement de copropriété, ou une décision d'assemblée générale, n'est pas réputée non écrite.

Il ne faut pas dévaluer l'importance de l'arrêt du 30 juin 2002, car contrairement à l'article 6-1A de la loi du 10 juillet 1965, bien tardif au bout de quinze ans, il explique pourquoi des servitudes peuvent être établies entre lots de copropriété.

Par **Marck.ESP**, le **01/08/2024 à 10:47**

**Bonjour**

**Il Y A du vrai dans vos interventions respectives, j'espère que vous saurez vous modérer et éviter un nouveau conflit**

Par **beatles**, le **01/08/2024** à **10:48**

@SoMoJo : Vous ne pouvez pas utiliser l'évacuation du point d'eau pour un sanibroyeur, il vous faudrait, pour que cela soit accepté s'il n'existe pas d'autres solutions, créer une canalisation spécifique à relier directement aux colonnes collectives d'eaux usées avec les risques de refoulement que cela comporterait en plus du bruit occasionné par le moteur.

De toutes façons, comme les colonnes collectives d'eaux usées ne passent pas par votre lot, il faudra vous raccorder à ces dernières, à un niveau inférieur à ce dernier par l'endroit le plus accessible qui doit être la cave du copropriétaire qui avance des raisons, faites de mauvaise foi, puisque des toilettes normales éviteraient les risques de refoulement et n'apporteraient aucune modification quand à la jouissance de son lot, puisque d'autres toilettes sont déjà reliées aux colonnes collectives d'eaux usées qui traversent son lot.

Je vous rappelle que dans la demande d'autorisation pour un sanibroyeur il vous faut prouver qu'il n'existe pas la possibilité de vous raccorder aux colonnes collectives d'eaux usées pour une évacuation d'un système de cabinet d'aisances (*WC à action symphonique ou à chasse directe*) ce qui n'est pas le cas.

Le copropriétaire réticent ne peut pas s'opposer à ce que vous puissiez user et jouir d'une partie commune, qui est utile et nécessaire à votre lot, dont vous êtes indivisément propriétaire (articles 9, 10 et 26 de la loi du 10 juillet 1965).

PS : Je rappelle à tout intervenant qu'il faudrait le faire avec discernement et sans crier ; ce qui implique d'étayer toute intervention, déplacée ou pas, qui serait utile à l'auteur du sujet.

Par **Lingénu**, le **01/08/2024** à **10:55**

[quote]

Une servitude ne concerne pas deux personnes mais deux fonds[/quote]

Une servitude concerne nécessairement des personnes. Lorsqu'il y a servitude de passage par exemple, ce n'est pas le fond servant qui laisse passer mais son propriétaire et ce n'est pas le fond dominant qui passe mais les personnes exploitant ce fond.

[quote]

Dans le cas présent c'est la configuration des lieux qui « oblige » une servitude pour raccorder l'évacuation sanitaire aux colonnes collectives d'eaux usées.[/quote]

Dans le cas présent, la configuration des lieux fait naître l'envie au propriétaire d'une chambre de service d'y faire des travaux de plomberie mais il n'est pas évident du tout que d'autres copropriétaires soient tenus de laisser passer des canalisations dans leurs parties privatives afin de satisfaire l'envie du premier. Comme je l'ai exposé, deux thèses s'affrontent :

- M X a le droit de modifier ses parties privatives mais cela ne lui donne pas le droit d'imposer quelque contrainte que ce soit aux autres copropriétaires.



- Les chambres de service ont pour destination d'être des locaux d'habitation indépendants et, pour que leurs propriétaires puissent en jouir conformément à leur destination, les autres copropriétaires doivent leur accorder un droit de passage de canalisation dans leurs parties privatives.

Il n'y a aucune évidence et je me garde bien d'affirmer laquelle des deux thèses serait adoptée par un juge. A l'origine les chambres de service n'étaient pas des logements indépendants mais des locaux annexes. Pourquoi auraient-elles cessé d'être des locaux annexes ? Elles peuvent très bien servir de débarras ou de chambre pour un adolescent et des équipements sanitaires ne sont pas indispensables pour ces usages.

[quote]

Il ne faut pas dévaluer l'importance de l'arrêt du 30 juin 2002, car contrairement à l'article 6-1A de la loi du 10 juillet 1965, bien tardif au bout de quinze ans, il explique pourquoi des servitudes peuvent être établies entre lots de copropriété.[/quote]

Il n'est pas dans les usages de la cour de cassation d'expliquer et dans cet arrêt, elle n'explique rien. Elle se contente d'affirmer péremptoirement le contraire de ce qu'elle avait auparavant affirmé péremptoirement

J'arrête ici une polémique qui devient ridicule.