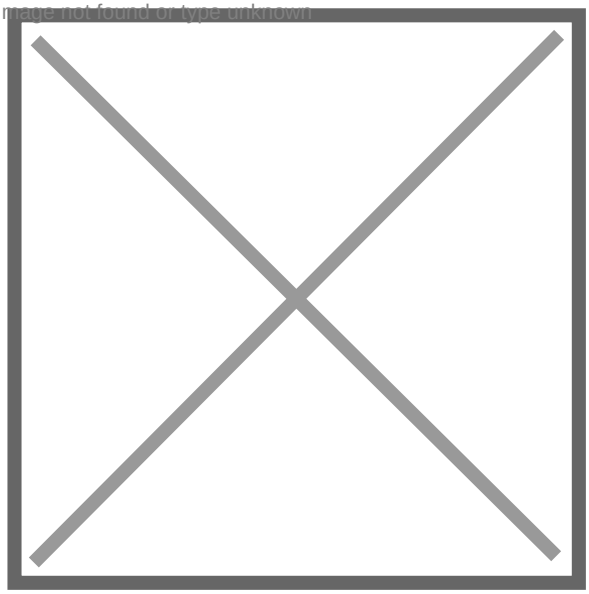
Image not found or type unknown



Facture concernant un débouchage de canalisation : privative ou collective ?

Par **Angkorvat2**, le **26/04/2025** à **09:46**

Bonjour Mesdames et Messieurs les Experts ,

Je suis membre du CS de notre copropriété et je me penche plus particulièrement sur les problèmes techniques et l'examen de la comptabilité.

J'ai trouvé dans la comptabilité de l'immeuble la facture d'une société spécialisée dans le débouchage des canalisations, notre syndic prétend mordicus "qu'il s'agit d'une charge collective, la colonne EU de l'immeuble étant bouchée", alors que le rapport d'intervention (que jai fini par obtenir, car il n'accompagnait pas la facture dans l'extranet ..) dit exactement le contraire , textuellement :

Nature de l'intervention : DEBOUCHAGE
Travaux réalisés : Dégorgement électromécanique de la canalisation EU cuisine chez Mme X au 2ème étage. Ecoulement rétabli.
Observations : Problème privatif

(suit une photo montrant un appareil branché sous l'évier, sur la canalisation horizontale privative partant de l'évier (et bien entendu désolidarisée de ce dernier pour cette opération), canalisation qui se déverse dans la colonne EU de l'immeuble relative à cet appartement ...)
(je précise qu'il y a 3 copropriétaires aux étages supérieurs, branchés sur la même colonne EU qui ne se sont plaint de rien ...)

A noter que la gestionnaire chargée de notre immeuble, (qui est une remplaçante et n'est pas celle qui avait fait la demande d'intervention), m'a écrit que : " sa longue expérience en la matière lui permet d'affirmer que la colonne était bouchée et que "**le rapport est parfaitement explicite" !**

Je n'aurais pas été trop étonné par une situation inverse : une canalisation privative bouchée et un intervenant qui, moyennant un bon pourboire, fait un faux rapport disant que c'est la colonne EU qui est bouchée, mais je ne vois pas ce que cette société, ni l'intervenant, avaient à gagner à faire un faux rapport disant que c'est privatif, si cela ne l'était pas !

Merci de me dire ce que vous conseillez de faire dans un tel cas (qui malheureusement pourrait se reproduire à l'avenir, aux frais de l'ensemble des copropriétaires)

Par **nihilscio**, le **26/04/2025** à **12:38**

Bonjour,

Si c’est privatif, le coût en incombe au copropriétaire.

Pourquoi l’intervention a-t-elle été commandée par le syndic ? Peut-être il avait-il un doute. En ce cas, il est préférable de préserver le bon état et la salubrité de l’immeuble quitte à ce que le syndicat se fasse ultérieurement rembourser par le copropriétaire responsable.

Quoi qu’il en soit, à l’égard de l’entreprise, la facture est due par celui qui a passé commande, le syndicat en l’occurrence.

Si le caractère privatif de l’obstruction de canalisation est confirmé, il faut imputer le montant de la facture sur le compte personnel du propriétaire avec le risque qu’il refuse de payer. Il faudra alors soit partir en contentieux, ce qui nécessite une décision de l’assemblée générale, soit abandonner et accepter que la dépense soit incluse dans les charges communes.

Par **Angkorvat2**, le **26/04/2025** à **13:59**

Bonjour Nihilscio ,

Et merci pour votre réponse.

L'intervention a tout simplement été faite par le syndic, parce la copropriétaire concernée s'est adressée au syndic en lui signalant que son évier ne se vidait plus, au lieu de s'adresser à un plombier privé... Mais personne n'est venu voir sur place de quoi il retournait , ni interroger les copropriétaires des étages supérieurs , pour savoir s'ils avaient eu egalement des problèmes avec leur évier avant de faire intervenir cette entreprise ....

Vous écrivez " Si le caractère privatif de l'obstruction ... est confirmé ... " : toute la question est en fait là : **comment, et qui, pourrait confirmer ce qui a été déclaré par l'intervenant, puisque désormais il n'y a plus d'obstruction ?**

Ou bien l'on considère (**mais pourquoi ???**) que l'intervenant ne connait pas son métier et a fait un rapport erroné (et le syndic doit rayer cette entreprise de la liste des entreprises à

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

faire intervenir), ou bien on lui fait confiance.

En tous cas, **la gestionnaire** qui n'était pas sur place pour contrôler ce que faisait l'intervenant **n'a pas à donner son avis personnel, et contester d'office et sans aucune preuve le contenu de son rapport .**

Par ailleurs , il y a trés peu de risque que la copropriétaire conteste le caractère privatif de l'intervention, et refuse de payer car (j'avais oublier de le préciser) elle a elle-même signé le rapport d'intervention sans aucune réserve ...

Par **yapasdequoi**, le **26/04/2025** à **18:07**

Bonjour,

Le syndic a passé la commande, il doit donc payer la facture à l'artisan.

[quote]
Article 1199 Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016
Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2
Le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties.

Les tiers ne peuvent ni demander l'exécution du contrat ni se voir contraints de l'exécuter, sous réserve des dispositions de la présente section et de celles du chapitre III du titre IV.

[/quote]
Ensuite il doit envoyer la facture à la copropriétaire et lui réclamer la somme. Mais si elle refuse, une procédure sera complexe à mettre en place...

Avez-vous vérifié dans le règlement de copropriété comment est définie la partie privative des canalisations ?

Par **Angkorvat2**, le **28/04/2025** à **07:59**

Bonjour YAPASDEQUOI ,

Et merci pour ce complément ...

Notre RC est très clair : il dit (en résumé) que toute les canalisations et câbles divers sont des parties communes, sauf les parties de ces canalisations ou câbles se trouvant à l'intérieur des appartements ...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés