

De : "Christophe GRAND" <cgrand@unarc.asso.fr>  
Objet : **Consultation - notification ARC**  
Date : 21 mars 2013 10:09:56 HNEC  
À : 'Lumière Blanche' <lumiere.blanche@wanadoo.fr>  
1 pièce jointe, 2,1 Ko [Enregistrer](#) [Diaporama](#)

---

Madame,

Nous sommes sincèrement ravis d'avoir pu répondre à vos attentes.

En espérant que nos consultations juridiques puissent contribuer au règlement de cette situation.

Très cordialement

**Christophe GRAND**

*Association des Responsables de Copropriété*  
27-29 Rue Joseph Python  
75020 PARIS  
TEL / 01 40 30 12 82  
FAX / 01 40 30 12 63



---

**De :** Lumière Blanche [mailto:lumiere.blanche@wanadoo.fr]  
**Envoyé :** jeudi 21 mars 2013 10:03  
**À :** Christophe GRAND  
**Cc :** Serge GOUT; Christophe Aussaguès  
**Objet :** Re: Conduites d'évacuation des eaux usées - réponse ARC n°2

Bonjour Monsieur,  
Merci beaucoup pour cette confirmation et ce complément d'information, qui correspondent exactement à mon besoin.  
Pour toute autre demande, je reprendrai l'adresse générique [unarcasso@claranet.fr](mailto:unarcasso@claranet.fr).  
Bien à vous  
Isabelle Harlé

Le 21 mars 13 à 09:56, Christophe GRAND a écrit :

Bonjour Madame,

Nous faisons suite à votre courriel de ce jour relatif à **l'entretien des conduites d'évacuation des eaux usées**, auquel nous apportons les commentaires suivants :

- à défaut de spécialisation des parties communes et équipements collectifs, ceux-ci constituent effectivement des **parties communes générales** ;

- **toute modification d'une grille de charges (ce qui s'entend également d'une création) relève en principe d'un vote à l'unanimité du syndicat réuni en assemblée générale** (art. 11 de la loi du 10 juillet 1965).

Le syndicat devrait en fait se prononcer sur un **projet de modificatif du règlement de copropriété** (nouvelle grille de charges) joint à la convocation de l'assemblée générale (art. 11 alinéa 6 du décret du 17 mars 1967).

Nous vous signalons d'ailleurs que s'agissant d'un **acte authentique**, le modificatif de règlement de copropriété devrait être régulièrement établi par un notaire, seule personne compétente pour publier ensuite celui-ci auprès de la Conservation des hypothèques après approbation du projet par l'assemblée générale souveraine.

En espérant vous avoir apporté les précisions escomptées, tout en vous rappelant que vos demandes par courrier électronique doivent être expédiées **exclusivement** pour traitement à l'adresse générale : [unarcasso@claranet.fr](mailto:unarcasso@claranet.fr), en prenant soin d'indiquer le **numéro d'adhésion collective** ;

En espérant vous avoir donné les éclaircissements escomptés,

Très cordialement

**Christophe GRAND**

*Association des Responsables de Copropriété*  
27-29 Rue Joseph Python  
75020 PARIS  
TEL / 01 40 30 12 82  
FAX / 01 40 30 12 63

<image001.png>

---

**De :** Lumière Blanche [<mailto:lumiere.blanche@wanadoo.fr>]  
**Envoyé :** mercredi 20 mars 2013 20:02  
**À :** Christophe GRAND  
**Cc :** Serge GOUT; Christophe Aussaguès  
**Objet :** Re: Conduites d'évacuation des eaux usées - réponse ARC

Bonsoir Monsieur,

Merci de la rapidité de votre réponse et de sa clarté.

Notre règlement de copropriété ne prévoit actuellement qu'une seule catégorie de **charges communes spéciales**, en l'occurrence celles de l'immeuble qui font bien l'objet d'une grille spécifique de répartition des charges, entre les copropriétaires de l'immeuble seulement.

Ici nous parlons des canalisations d'évacuation des eaux usées des maisons. Les canalisations enterrées des maisons sont bien identifiées comme "parties communes" dans le règlement de copropriété, sans autre précision, ce qui les classe donc, si j'ai bien compris, comme parties communes générales.

Pouvez vous me préciser à quelle majorité se prendrait une décision d'Assemblée Générale visant à créer une nouvelle catégorie de charges communes spéciales ?

Merci encore  
Bien cordialement  
isabelle Harlé

Le 20 mars 13 à 19:35, Christophe GRAND a écrit :

Bonsoir Madame,

Nous faisons suite à votre courriel de ce jour relatif à la **répartition des frais d'entretien de conduites d'évacuation des eaux usées**, auquel nous apportons les commentaires suivants :

- le **règlement de copropriété constitue la « loi des parties »** selon l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, **c'est-à-dire qu'il détermine les parties privatives et communes comprises dans leur lot, et les modalités d'administration de ces dernières** (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 4 janvier 1990, n° 88 -13136) ;  
Il convient tout d'abord de se reporter à votre règlement de copropriété, afin d'appréhender précisément la nature juridique de ses installations défaillantes et la personne redevable de l'entretien de celles-ci.

- au regard des **éléments fournis (et des textes légaux) ces canalisations semblent néanmoins constituer des parties communes, dont la maintenance incombe au syndicat des copropriétaires** (art. 3,4 et 14 de la loi précitée).

Pour autant, ces **équipements peuvent représenter des parties communes** :

• **générales** (propriété indivise de tous les copropriétaires), **dont l'entretien incombera à tous les copropriétaires selon les tantièmes de charges affectés à leur lot dans la grille de charges communes générales** ;

• **spéciales** (propriété indivise de certains copropriétaires, **ce qui semble le cas en l'espèce**), **les frais d'entretien étant alors répartis entre les seuls copropriétaires concernés, dans la mesure où le règlement de copropriété prévoit une telle grille spécifique (charges communes spéciales)**.

Cette opération:

• **relèvera l'assemblée générale**, s'ils représentent **des travaux d'entretien** (intervention d'envergure), dont le syndic sera chargé de l'exécution (art. 18 de la loi suscitée) ;

• **pourra être mandaté par le syndic**, s'il s'agit de :

× **menues opérations de maintenance** ;

× **travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble** (art. 37 du décret du 17 mars 1967).

Nous vous adjoignons les liens aux deux textes de référence :

- loi du 10 juillet 1965 :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200&fastPos=5&fastReqId=993725310&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>

- décret du 17 mars 1967 :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000305770&fastPos=14&fastReqId=1532976328&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>

En espérant vous avoir donné les éclaircissements escomptés,

Très cordialement

*Christophe GRAND*

*Association des Responsables de Copropriété*

27-29 Rue Joseph Python

75020 PARIS

TEL / 01 40 30 12 82

FAX / 01 40 30 12 63

<image003.png>

---

**De :** Lumière Blanche [<mailto:lumiere.blanche@wanadoo.fr>]

**Envoyé :** mercredi 20 mars 2013 12:14

**À :** [unarcasso@claranet.fr](mailto:unarcasso@claranet.fr)

**Cc :** Serge GOUT; Christophe Aussaguès

**Objet :** Canalisation souterraines : confirmation d'un point juridique 91PC10766

Bonjour,

Je n'ai pas trouvé dans le nouveau site comment procéder pour une consultation juridique comme il était possible de faire dans l'ancien site.

Je suis Syndic Non Professionnel de la copropriété du Bois Persan, adhérent n° 91 PC 10766

Notre copropriété est composée d'un petit immeuble et de 110 maisons.

Le réseau des canalisations est déclaré "partie commune" dans le règlement de copropriété.

Le réseau d'**évacuation des eaux usées des maisons** comporte trois sortes de tronçons : un tronçon individuel de quelques mètres, **un tronçon commun à deux maisons de quelques dizaines de mètres** et les collecteurs principaux.

Certains copropriétaires affirment que le curage du tronçon commun à deux maison (lorsqu'il s'avère engorgé) ne doit pas être payé par la copropriété mais pris en charge par les deux copropriétaires "mitoyens".

Nous avons beau leur affirmer que la mitoyenneté n'existe pas en sous-sol, (conformément à l'information que nous avait procuré oralement une juriste de l'ARC il y a quelques années), ils continuent à affirmer ce point, en vertu d'une ancienne pratique dans la copropriété mise en place semble-t'il par un des premiers syndics / conseils syndicaux et jamais voté en AG à ma connaissance.

Ils demandent une "preuve écrite" de la validité juridique de cette affirmation, soit une consultation juridique écrite, soit un texte de référence. Ils est très difficile de démontrer qu'une disposition de "sens commun" ne s'applique pas .....

Pouvez vous nous aider en nous fournissant soit un écrit émanant de l'ARC au titre de "consultation juridique" , soit un texte de référence que nous pourrions mentionner en AG le 12 avril prochain pour mettre une fin à cette bagarre?

Merci d'avance

Bien cordialement

Isabelle Harlé

(Copie, Serge Gout, président du Conseil Syndical, et Christophe Aussaguès, conseiller syndical)

Isabelle Harlé

Syndic de copropriété du Bois Persan

1, place de Suse

91400 ORSAY

Adresse personnelle

6, allée de Pasargades

91400 ORSAY

tel : 01 69 28 41 87

mob: 06 80 34 48 10

---

J'utilise le logiciel antispam [Vade Retro](#) pour protéger ma messagerie des courriers indésirables.  
Depuis son installation, Vade Retro a filtré **411** courriers indésirables sur **10559** messages reçus.