



## Règlement intérieur

-----  
Par Kodor

Bonjour,

Je souhaiterais comprendre quelque points juridique suite à l'achat et la rénovation d'un appartement.

Lors de mon achat, on m'a partagé un règlement de copropriété classique de 1965 que j'ai consulté avant de commencer mes travaux mais qui n'indiquait rien de particulier à ma connaissance. Pour précision je ne touche pas aux murs porteurs et aux parties communes, ni les colonnes d'évacuation d'eau du bâtiment.

Après le commencement des travaux, le syndicat de copropriété m'a partagé un règlement intérieur de l'immeuble dont je n'avais pas eu accès avant mon achat (on m'a fait remarquer qu'il était mentionné dans des documents d'AG mais il ne m'a pas été partagé).

Le document spécifie que travaux seront sujet à validation par l'architecte de l'immeuble et le syndicat de copropriété concernant: "les réseaux d'alimentation en eau ou d'évacuation en eaux usées, parties communes par destination"

Mes questions:

- Est ce que le vendeur ou le syndicat est en faute pour le non partage de ce règlement intérieur?
- Est il autorisé de mettre des éléments concernant les travaux dans le règlement d'intérieur?
- Est il autorisé de désigner les canalisations comme parties communes? Si les canalisations privatives sont des parties communes, est ce que c'est à la copropriété de payer ces travaux?
- Je comprends que le règlement d'intérieur n'a aucune valeur juridique, est ce que je dois me plier à leurs demandes?

Merci d'avance pour votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Pour commencer il faut déterminer si vos travaux ont touché des parties communes ou pas.

Le règlement de copropriété doit vous éclairer. Il est possible que des canalisations soient communes ou privatives. Si communes il faut une autorisation de l'AG pour y toucher, mais c'est vous qui payez vos travaux.

Ce règlement intérieur complète apparemment le RDC, mais il n'a pas la même valeur légale sauf si publié au SPF.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Kodor,

La règle la plus courante, à défaut de précision dans votre Règlement de Copropriété est que tout ce qui est destiné à votre usage unique est privatif. Par exemple, le bout de tuyau qui rejoint la colonne d'évacuation des eaux usées, même si elle traverse un mur porteur qui est partie commune.

Pour moi, un règlement intérieur n'a pas de valeur juridique. Il ne vous est pas 'opposable'.

Si jamais il a été déposé, il peut constituer une partie du Règlement de Copropriété, et donc, ce n'est plus un simple Règlement Intérieur.

Mais, tant qu'à faire de déposer, pourquoi ne pas avoir modifié le RdC ?

Dans tous les cas, pour ne pas avoir d'ennui, il est toujours recommandé (sauf pour changer une poignée de porte intérieure !) de communiquer les grandes lignes de vos travaux au Syndic. Ce dernier devrait vous dire ce qui pourrait poser problème. Un petit exemple tout simple, sur un mur porteur, vous pouvez coller un tableau. Mais si vous faites un trou pour mettre une cheville et un crochet, il faudrait être autorisé par l'AG.

-----  
Par yapasdequoi

Pardon mais votre exemple est excessif.

Si on perce un mur porteur pour y pratiquer une ouverture il faut une autorisation. Mais pas pour y fixer un tableau..

Et pour les canalisations il faut vraiment relire le RDC parce que tout est possible.

-----  
Par AGeorges

Oui, je charrie un peu.

Mais si vous voulez, c'est comme un plancher. Si le mur porteur est recouvert d'une couche de plâtre, alors cette dernière peut être privative, on peut donc la percer. Mais la structure du mur est porteuse (pas le plâtre) donc ...

Chez moi (où tout est mal fait, n'est-ce-pas, et hors roman), nous avons du chauffage par le sol. Et il est arrivé au moins trois ou quatre fois ces dernières années que des travaux percent les serpentins qui courent dans le plancher. Je vous dis pas les dégâts quand des m3 d'eau sous pression se vident dans un appartement et descendent ensuite jusqu'aux caves.

-----  
Par yapasdequoi

On a aussi le droit de réfléchir avant de trouser...

-----  
Par Kodor

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Selon le règlement de copropriété je ne touche pas aux parties communes, selon le règlement intérieur je touche aux parties communes comme les arrivés et évacuation d'eau sont par destination des parties communes.

Est ce qu'il obligé de partager un règlement intérieur lors de la vente d'un appartement ?

Est ce qu'il est normal de mettre des éléments relatif aux travaux (et à la destination commune ou non des canalisations privées) dans un règlement intérieur ? De ce que je lis ce document n'est pas fait pour cela ...

Je me retrouve à devoir partager l'intégralité de mon projet de rénovation au syndicat et à l'architecte de l'immeuble pour validation avec potentiellement des frais supplémentaires de gestion.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Kodor,

Pour me répéter, un Règlement Intérieur ne fait pas partie des documents obligatoires que doit recevoir tout copropriétaire lors d'un achat. Il n'est pas opposable et ne peut pas servir à remplacer ni compléter partiellement un Règlement de Copropriété pour ce qui concerne l'utilité de base de ce dernier qui est de définir ce qui est privatif et ce qui est commun.

Si, par exemple, le RdC interdit de poser n'importe quel type de fenêtre, la précision peut être apportée par le RI, voire notée dans le Carnet d'Entretien. L'objet étant de simplifier la vie du Copropriétaire en proposant un modèle aux normes.

Pour ce qui concerne des travaux importants, en général, il n'existe pas de plan détaillé accessible facilement permettant de déterminer exactement où sont les murs non porteurs, où passent les tuyaux et les câbles. Donc, dans ce type de cas, il faut préparer un plan et le soumettre au Syndic qui fera intervenir l'architecte de la copropriété.

Si des coûts sont associés, ils ne peuvent pas être bien élevés.

Si l'analyse de l'architecte laisse apparaître qu'aucune action ne concernera une partie commune, une autorisation AG

ne sera pas nécessaire et il n'y aura rien à partager avec le Syndicat.  
Quand ces contraintes semblent insupportables, on n'achète pas un bien en copropriété.  
C'est un AVIS.

-----  
Par yapasdequoi

Le règlement de copropriété et le règlement intérieur ne peuvent pas se contredire.  
Si c'est le cas, c'est le RDC publié au SPF qui fait foi.  
Comment se fait-il que les canalisations soient sur l'un communes et privatives sur l'autre ? Avez-vous bien lu ?

-----  
Par Kodor

Bonjour, désolé pour le temps de réponse et merci pour les retours. Le rdc ne serait pas a jour parce qu'il serait trop compliqué de mettre à jour et plus facile d'appliquer au règlement d'intérieur.

Néanmoins, on me sort maintenant dans la section "usage des choses et parties communes" du RCP: « Aucun copropriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple ».

Qu'est ce que je dois en comprendre? Donc selon le RCP je ne peux faire de travaux sans l'accord de la copropriété ? Cela m'étonne, c'est un règlement de 1960..

Encore merci,

-----  
Par yapasdequoi

On va répondre : ça dépend !  
Précisez quels travaux vous prévoyez de faire.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Kodor,

Donc selon le RCP je ne peux faire de travaux sans l'accord de la copropriété ?

Le texte que vous citez ne parle pas de travaux. Il parle d'alimentation en énergie et en eau.  
De par la nature d'une Copropriété, vous avez des réseaux d'alimentation qui suivent des règles différentes, qui sont constituées de parties rattachées à des entités différentes (comme l'électricité aujourd'hui), et qui ont fait partie de plans initiaux lors de la construction.  
Pour vous donner une image, si vous adoptez un éléphant, il ne pourra pas entrer dans l'ascenseur ou emprunter la cage d'escalier.  
C'est, à mon avis, de cette façon qu'il faut comprendre cette clause. Si vous voulez consommer 1000 m3 d'eau par jour, les tuyaux actuels ne suffiront pas, si vous voulez une puissance électrique de 1000A, des câbles vont fondre.

Donc, si vous avez dans l'idée d'AUGMENTER votre consommation sur ce type de ressources, il faut demander au Syndic si c'est possible. Le Syndic peut répondre NON. Cette réponse ne vaut que par rapport aux possibilités actuelles. Si vous voulez AUGMENTER les possibilités, il peut y avoir une adaptation de la copropriété et ces travaux-là doivent être autorisés et coordonnés avec les vôtres.

-----  
Par Kodor

Bonjour,

Mes travaux:  
- transformation d'une chambre en cuisine  
- parquet  
- toilette  
- peinture  
- salle de bain  
- parquet  
- modification de pièces avec mur non porteurs

- électricité
- plomberie sans toucher les colonnes principales mais en me raccordant sur l'existant

Ma compréhension est également que le terme augmenter mentionné n'évoque pas la modification mais l'augmentation de capacité.

Qu'en pensez vous?

Kodor

-----  
Par AGeorges

Kodor,  
Dans votre liste, je vois deux points sujets à questions.

1. Le parquet peut être un revêtement conducteur des bruits. Il faut vérifier si une telle pose est réglementée chez vous.

2. La chambre qui devient cuisine.

Ceci vous oblige à déplacer tout ce qui concerne usuellement une cuisine. Eau, gaz et électricité. Si vous devez franchir des murs porteurs, il faudra être autorisé.

Pour le reste, votre installation devra être aux normes. Mais tant que vous resterez dans vos murs, personne n'ira regarder (quand on circule un peu, on voit beaucoup d'horreurs). C'est d'ailleurs plutôt un problème d'assurance. Si votre "électricité" n'est pas correcte et qu'il y a un incendie, votre assurance refusera la garantie.

(le consuel n'est obligatoire que pour des rénovations 'lourdes' - pour autant que l'on sache ce que 'lourdes' veut dire !)

Ce à quoi il faut aussi que vous fassiez attention, par exemple dans la SdB, c'est l'accès à la colonne montante. S'il y en a un par défaut, et que vous le masquez, vous risquez de vous voir imposer la démolition de ce qui est devant. N'oubliez pas non plus les dispositifs de circulation d'air, à laisser en place et non bouchés.

-----  
Par Kodor

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Le parquet n'est pas réglementé j'ai vérifié.

Je confirme que je ne passe pas par des murs porteurs pour alimenter la cuisine mais par le sol. J'ai un électricien et un plombier avec assurance pour ces travaux.

Je ne masque pas un accès à colonne montante également, je la réutilise.

Vous confirmez donc que le passage ci dessous ne concerne pas des travaux mais des augmentations de capacité? Cela est tiré d'un règlement de 1961... J'ai le sentiment que mon syndic a une interprétation abusive du règlement de copropriété

« Aucun copropriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple ».

-----  
Par AGeorges

Kodor,  
Je vous ai donné un avis.  
C'est tout ce que permet ce forum.  
Je vous confirme mon avis !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour  
Sans relire la totalité du RC, difficile de vous rassurer.  
Certains RC interdisent aussi de modifier la distribution des pièces.

Cependant ce que vous décrivez sauf atteinte à un mur porteur ne semble pas relever des contraintes que vous évoquez, mais des aménagements privatifs.

Toutefois :

Dans un immeuble les cuisines sont le plus souvent les unes au dessus des autres, pour optimiser les canalisations mais aussi pour des raisons d'isolation phonique.

Veillez à bien faire isoler le sol sous le parquet et le carrelage.

Ce type d'isolation coûte assez cher...