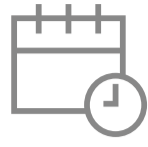


La Compagnie des Architectes de Copropriété organise des formations sur la réhabilitation des copropriétés



RETENEZ LA DATE

Diagnostics et interventions sur les réseaux

Vendredi 20 mars 2020

Accueil 13h30

A L'ADAGP
11, rue Duguay Trouin – 75006 PARIS

PROGRAMME à partir de 14h00

Julien Baumgartner, avocat
Vues et mitoyenneté

Laurent MOCQUOT, NU-FLOW
De la toiture à la cave, diagnostic et réhabilitation des réseaux inaccessibles

Arnault PELLERIN, AROD
De la cave à la limite de copropriété ; conformité, dévoiement, etc.

Sophie NEVEU, consultante couleur
La couleur et la cage d'escalier : comment ne pas se répéter

Questions et échanges

À l'issue de la formation, venez échanger autour d'un pot convivial

POINT DE VUE

Tous responsables

Le projet de l'architecte de copropriété s'inscrit dans celui de la réparation et de la rénovation de la ville. Il participe donc au renouvellement urbain. Il concerne également les manières d'habiter et d'être ensemble, avec en perspective le devenir de la copropriété.

Par ailleurs, chaque copropriété est unique. S'y côtoient une grande diversité de typologie, de taille, d'âge, de niveau d'entretien du bâti comme de profils de copropriétaire. Tous les bâtiments ont, cependant, en commun de devoir être entretenus voire rénovés, y compris énergétiquement, avec plus ou moins d'urgence.

L'engagement de la Compagnie, un immeuble = un architecte, s'appuie sur les compétences des architectes de copropriété à entretenir ce patrimoine. Leur méthodologie et leur connaissance du bâti en font les interlocuteurs privilégiés et les pilotes de tous les acteurs de ce quotidien qu'est la copropriété. La nature intriquée de la compétence professionnelle et de la valeur humaine au sein des relations entre les équipes pluridisciplinaires, les entreprises, les copropriétaires et les syndicats de copropriété, implique de considérer, d'écouter et de respecter ; des notions fondamentales qui ne sont, faut-il le rappeler, pas du ressort de l'architecte seul, mais de l'affaire de tous.

Arnaud Vincent, architecte



© Philippe Gayraud

TECHNIQUE

Assainissement

Si on examine aujourd'hui la cave commune où se trouve le branchement à l'égout d'un immeuble ancien en copropriété, on y trouvera en général les mêmes éléments qu'il y a plus de cent ans : des canalisations d'eaux usées en fonte, un tuyau d'alimentation en eau potable et son compteur général, un soupirail de ventilation et parfois l'arrivée des réseaux de gaz et d'électricité. Ce branchement peut-être ouvert ou fermé, c'est à dire qu'il donne accès ou non à l'égout principal, situé sous la rue.

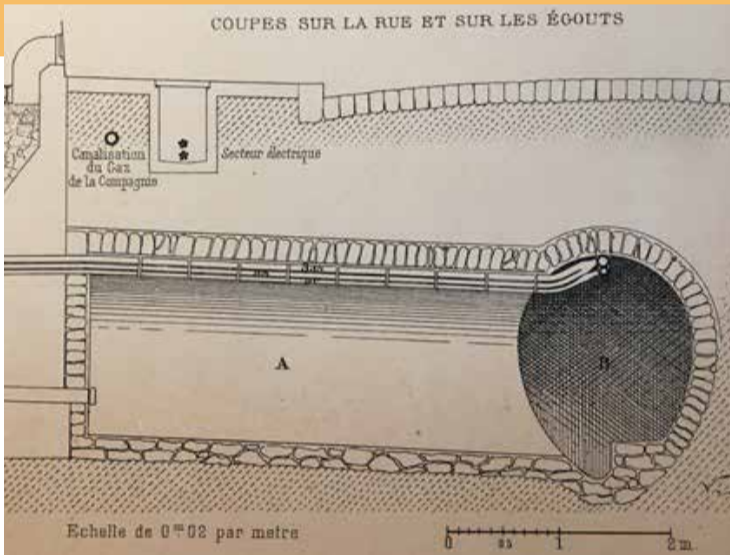
C'est là, à la limite entre le sous-sol de la copropriété et le terre-plein public que se situe la « nouveauté » : depuis 1998, la frontière entre espace privé et public s'est déplacée ; désormais, la portion du branchement particulier située entre l'immeuble et l'égout principal est un bien public.

À la ville donc de l'entretenir : du côté des copropriétaires, on s'en trouve ravi puisque cela sous-entend moins d'entretien, moins de frais a priori.

Il reste que la ville ne peut pas visiter son ouvrage tant qu'il est uniquement accessible du côté immeuble riverain. Selon l'article 10 du Règlement d'assainissement départemental, le syndicat des copropriétaires a en revanche l'obligation de faire contrôler, une fois par an, ce boyau et les canalisations qui y passent ; sinon, la réparation d'un désordre ou d'une anomalie non signalés sera facturée à la copropriété, via son syndic.

La solution est donc de demander au service de l'assainissement municipal de venir boucher cet accès, comme montré d'ailleurs sur le dessin ci-dessus, aux frais du demandeur. L'architecte-conseil de la copropriété et les entreprises spécialisées pourront être de bon conseil.

Olivier Barancy, architecte



© Paul Planat

CULTURE

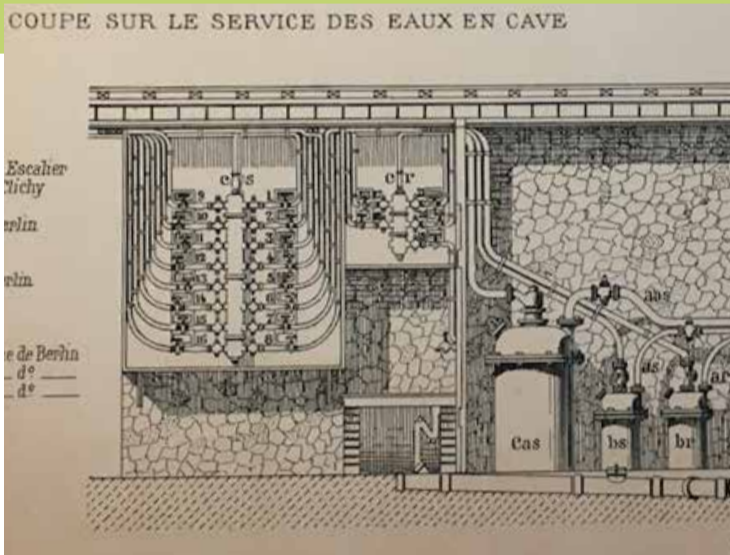
Plombé ?

Nos ancêtres les Romains connaissaient déjà le plomb puisqu'ils l'utilisaient pour les canalisations d'adduction d'eau et, pour les plus fortunés, la vaisselle. Mais ils ignoraient la toxicité des particules de plomb lorsqu'elles sont ingérées. Cette maladie s'appelle « saturnisme », du nom de la planète associée au métal plomb par les alchimistes.

Ce matériau qui a de fabuleuses propriétés est utilisé par des corps de métier aussi divers que plombier (comme son nom l'indique), couvreur, électricien (les fameux plombs), peintre (les oxydes de plomb donnent un pigment blanc), miroitier (vitreaux et glaces), pour s'en tenir au seul domaine du bâtiment. Sans le plomb, les coupoles de Palladio ou le toit de Notre-Dame à Paris n'auraient pas la même allure, Casanova n'aurait pas narré sa fuite des « Plombs » de Venise !

Ce n'est que depuis 1995 que la pose des canalisations d'eau potable en plomb est interdite. Leur suppression est obligatoire lorsque le taux maximal de plomb dissout dans l'eau est supérieur à 10 microgrammes par litre (depuis 2013). Ce qui revient à dire que la suppression des canalisations d'eau potable est désormais inéluctable. En pratique, les canalisations en plomb sont en général recouvertes intérieurement de calcaire (tartre), ce qui limite l'exposition. Mais par ailleurs un quelconque choc risque de détacher le tartre. Enfin, le remplacement partiel de tronçon de plomb en cuivre (très fréquent dans les parties privatives des immeubles) entraîne des phénomènes d'électrolyse qui libèrent des ions plomb dans l'eau. La solution consiste donc au remplacement progressif et systématique de ces canalisations, ce qui permet éventuellement de rationaliser la distribution et d'envisager le comptage individuel, générant à terme des économies d'eau.

Marcia Mendonça, architecte



© Paul Planat

JURIDIQUE

La mitoyenneté

La mitoyenneté est une forme d'indivision qui s'applique à une clôture séparant deux fonds contigus. Son régime juridique est prévu par les articles 653 et suivants Code civil. Chacun des voisins dispose d'un droit de propriété sur le mur mitoyen. Toutefois, ce droit n'est pas absolu.

Aux termes de l'article 675 du Code civil, le propriétaire d'un mur mitoyen ne peut, sans le consentement de son voisin, pratiquer d'ouverture qui laisse passer le regard, l'air et la lumière (les vues) ou même simplement la lumière (les jours).

En cas d'ouverture illégale, le voisin pourra valablement solliciter sa suppression. Ainsi une cour d'appel ne pouvait rejeter la demande de suppression d'une ouverture, même si elle garantissait une discrétion suffisante (Civ. 3e, 25 Mars 2015, n°13-28.137).

Julien Baumgartner, avocat



© Arnaud Vincent



AGENDA

24 avril
Prochaine formation : Pathologies et solutions de la structure du bâti

29 avril
Forum Habiter durable

CONTACT

08 20 30 01 90 - contact@archicopro.com - http://www.archicopro.com
Compagnie des Architectes de Copropriété
148, rue du Faubourg-Saint-Martin 75010 Paris

