



Fuite d'eau sur canalisation en copropriété

Par __Manu__

Bonjour,

La distribution d'eau dans notre bâtiment présente un gros tuyau horizontal duquel partent les colonnes verticales d'alimentation de chaque appartement. Rien d'original.

Au début de chaque colonne se trouve d'abord un robinet d'arrêt, puis le compteur individuel.

Nous avons une fuite d'eau située sur une de ces colonnes, au dessus du robinet d'arrêt mais en dessous du compteur.

Le règlement de copropriété est très "général", et ne parle pas du compteur ni du robinet d'arrêt. Je cite:

"Définition des parties privatives:

[...] les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif"

Dans notre cas particulier, la fuite doit-elle être considérée comme localisée en partie commune ou bien privative ?

Quelle est la jurisprudence dans ce type de situation (litige entre le syndic et le copropriétaire concerné) ?

Merci par avance pour votre éclairage juridique.

Cordialement,
Manu

Par yapasdequoi

Bonjour,

S'il n'y avait pas de fuite, l'eau qui sort de cette fuite irait-elle vers un ? ou plusieurs ? locaux privatifs ?

Le robinet d'arrêt quand il est fermé prive d'eau un ? ou plusieurs ? locaux privatifs ?

Vu la description, il semble que cette fuite est privative. En plus elle est facile à réparer puisque située après le robinet d'arrêt.

Par __Manu__

Merci pour votre retour.

Le robinet d'arrêt ne coupe que l'eau du copropriétaire concerné, mais la fuite étant sous le compteur individuel, elle n'impacte que le compteur général du bâtiment et son impact concerne donc l'ensemble des copropriétaires (heureusement, la fuite est faible).

Par yapasdequoi

Même sans compteur individuel, cette fuite serait quand même en partie privative.

Il en serait autrement si le règlement de copropriété précisait que la partie privative de la canalisation commence au compteur. Or ce n'est pas le cas.

Par __Manu__

Ok, c'est clair pour moi.

Merci pour votre réactivité et bonne journée à vous !

Par CLipper

Bonsoir manu,

S'agit il de sous compteur (parce que une seul abonnement d'eau pour toute la copro) et de compteur abonnement individuel ?

Si c'etait dans une propriété unique, meme si les canalisations traversent des parties privees, elles ne sont pas privées dans leur tronçon avant compteur

Citation site assurance habitation:

Fuite avant compteur : définition

On appelle fuite d'eau avant compteur toute fuite ayant lieu au niveau des canalisations du service de distribution d'eau. À l'inverse, les fuites d'eau après compteur se situent au niveau des canalisations privées du propriétaire/locataire.

Qu'ils soient installés sous la voie publique ou implantés dans un immeuble privé, les compteurs d'eau sont en effet considérés comme une dépendance de la conduite principale à laquelle ils sont reliés et font partie de l'ensemble des ouvrages publics que comporte un service public de distribution d'eau, peu importe qu'ils soient exécutés dans le cadre d'une concession, d'une régie ou par les propriétaires riverains eux-mêmes pour le compte d'une collectivité.

Par yapasdequoi

Pourquoi répondre hors sujet ?

Par CLipper

Pourquoi dites vous que c'est hors sujet ?

Je n'a pas vu la précision si compteur individuel abonnement .
Donc je pose la question et donne l'information si abonnement individuel.

Je ne parle pas de chaussette ni de topinambour, ya pas de quoi.
Bonne soiree.

Par __Manu__

Bonjour Clipper,
Je comprends votre question.
Ces compteurs ne sont pas liés à des abonnements individuels.
Il s'agit bien de "sous-compteurs" permettant juste au syndic de répartir la consommation d'eau au niveau des charges.
Il n'y a qu'un seul abonnement de distribution d'eau pour l'ensemble de la résidence.
La réponse de yapasdequoi est donc surement la bonne, dans notre cas.
Merci quand même pour votre précision :-)

Par yapasdequoi

La question concerne la limite entre parties communes et parties privatives selon le règlement de copropriété.
Le fournisseur d'eau n'est pas concerné.

Par CLipper

Oui sûrement que yapasdequoi a sûrement raison car il a a 99% raison dans les statistiques.
Ceci dit, je comprends le copropriétaire qui rechigne car tout ce qui est avant son compteur ne lui appartient pas personnellement.
Il y a peut etre un risque quil il se soit renseigne et ait trouvé des textes et références qui jouent en sa faveur.

Moi, je creuserai un peu plus avant d'avoir une certitude.

Bonne soirée

Par CLipper

Dans ma copro, il y a eu une fuite sur l'alimentation d'eau avant tout sous compteur (et pas de robinet d'arret avant la fuite donc volume d'eau assez consequent) et bien la conso et la reparation ont ete réparties aux tantièmes généraux.
Je n'avais pas donné cet exemple personnel car ce n'est pas toujours bien perçu...

(yapasdequoi je ne parle pas du fournisseur
d'eau, c'était pour faire un parallèle pour avant et après compteur individuel)

Par yapasdequoi

L'ensemble des canalisations après le compteur général sont des parties communes ET privatives et appartiennent bien à chaque copropriétaire.

La limite entre les parties communes et privatives est définie par le règlement de copropriété.

Ici ce n'est PAS le compteur individuel, ni même le robinet d'arrêt.

CLIPPER : Arrêtez de tout embrouiller avec des remarques inutiles et sans rapport avec la question posée.

Par CLipper

Manu dit que c'est un compteur individuel , l'eau n'appartient au copropriétaire en question qu'après son compteur individuel.

Vous êtes certain que les tuyaux lui appartiennent avant son compteur individuel.

Moi je ne le suis pas.

J'arrête là, je vous ai trop embrouillé, j'en conviens.

Bonne soirée quand même

Par yapasdequoi

Prenez connaissance de la loi 65-557 sur la copropriété avant d'intervenir n'importe comment.

Article 4

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 3

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

Bonne soirée.

Par CLipper

Manu,

Peut être demander à l'assureur de la copropriété qu'elle assurance habitation prendrait en charge un sinistre à cet endroit la faute que je rajoute aussi du fait de la fuite d'eau..

l'assureur de la copropriété où l'assureur du copropriétaire ?

Bonne soirée

Ajout 17: 40 pour yapasdequoi, s'il vous plaît d'arrêter de tout déformer.

Par yapasdequoi

STOP !

Aucun assureur ne prendra en charge la réparation de la fuite.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une fuite d'eau est située sur une colonne alimentant un appartement.

Selon le règlement de copropriété, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif sont parties privatives.

La colonne en question est donc privative et la réparation de la fuite incombe au propriétaire de l'appartement desservi par la colonne.

Je confirme la réponse de yapadequoi.

Il suffit de

1. regarder où se situe la fuite,
 2. lire le règlement de copropriété
- et l'on a la réponse à la question posée.

Il n'y a pas besoin de jurisprudence.

Il est inutile de s'encombrer l'esprit avec des histoires de compteur qui sont hors sujet.

Tant qu'il n'y a pas de dégât des eaux, il n'y a pas lieu de déclarer un sinistre. Aucun assureur ne prendra en charge le coût de la réparation de plomberie. Un contrat d'assurance n'est pas un contrat d'entretien.

Par CLipper

Oui, le copropriétaire doit payer le surplus de consommation, la réparation et les dégâts si il y en a eu bien sur.

Bonne soiree
99,5 %

Un sinistre, en general, c'est qu'on est sinistré donc qu'on a subi des dégâts.

Par yapasdequoi

Hélas, encore une ânerie. STOP !

Par Urbicande75

Bonjour,

C'est un mythe qui a la vie dure en copro, le "avant/apres" compteur.

Le avant/apres compteur ne s'applique qu'au compteur général entre le service public et l'immeuble.

Les sous compteurs intérieurs sont des éléments internes pour la repartition, ils sont posés à une certaine distance du branchement colonne car techniquement, il faut bien, mais la limite privatif/commun est au T sur la colonne.

"Est privatif, ce qui est a l'usage exclusif d'un lot", vérifiez votre RC.