



## Fuite d'eau en copropriété

-----  
Par Louisa34

Bonjour,

Copropriétaire d'une résidence comportant plusieurs bâtiments, une fuite d'eau a été mise à jour il y a quelques mois au niveau des caves d'un des bâtiments. La surconsommation a tardé à être identifiée par le syndic et par la régie des eaux, puisqu'elle durait depuis plus d'un an et est que la facture s'élève à 20 000 euros. Le problème est que cette fuite était située avant compteur, survenue sur une valve qui a été installée, relativement récemment, par on ne sait qui, pour on ne sait qu'elle raison, sans a priori que personne ne soit informé de son installation.... le tuyau, où l'eau s'écoulait avec très forte pression, A également était ajouté et part dans la nature, encore une fois, on ne sait où, ni pourquoi... La fuite a été constatée par huissier. Cette installation est clairement non réglementaire. Se pose alors la question de la responsabilité dans cette situation et de qui doit payer. Le syndic veut répercuter aux tantièmes le surcoût à l'ensemble des copropriétaires, ce que nous refusons majoritairement. Notre refus est en partie motivé par le fait que le bâtiment où la fuite a eu lieu appartient à un seul propriétaire, majoritaire, et ce de très longue date... Il a d'ailleurs choisi de faire plusieurs transformations importantes au niveau des caves de ce bâtiments. Très honnêtement, nous doutons que cette valve ait été installée sans information ou accord du propriétaire de ce bâtiment. Il y a forcément une raison qui a motivé son installation. A qui incombe la responsabilité du paiement de la fuite? Est ce qu'elle impacte uniquement le propriétaire du bâtiment où elle a eu lieu ou l'ensemble de la résidence? Est ce qu'il existe une assurance ou que ce propriétaire peut faire jouer son assurance? J'ai lu aussi que la régie des eaux et le syndic, au vu de l'importance de la fuite, aurait du S'en rendre compte plus tôt.

Merci d'avance pour vos réponses

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Vous êtes en copropriété. Vous avez un Conseil Syndical, non ?

Le CS a pour mission fixée par la loi de suivre l'exécution du budget. Pour cela, votre Syndic doit tenir les relevés bancaires à sa disposition.

Au plus probable, vous avez une facture d'eau trimestrielle. Si vous constatez une fuite importante au bout d'un an, c'est que tout le monde s'est moqué de vérifier ce qui se passe. Le Syndic a juste payé les factures, sans voir qu'elle avaient beaucoup grossi, et le Conseil Syndical n'a rien vérifié. Pourtant, quelques factures mensuelles ou trimestrielles ne représentent pas une charge de travail abominable.

Par ailleurs, votre Syndicat n'a rien attendu du CS. Aucun contrôle du suivi, pas de compte demandé, rien.

Tout le monde est donc responsable et il faudra probablement payer la note salée. A moins que la fuite ne soit intervenue dans une partie publique du réseau.

-----  
Par Louisa34

C'est justement le conseil syndical qui a mis le doigt sur la fuite en réclamant les factures au Syndic. Ce que vous dites est juste, mais la réalité du fonctionnement de notre Syndic est bien autre... Pas de régularisation, aucune transparence, non concordance des compteurs, et j'en passe... Pour la fuite, le principal problème vient du fait qu'elle a eu lieu sur une valve rajoutée au niveau du réseau commun d'un bâtiment de la copro. Très probablement par le propriétaire majoritaire du bâtiment concerné. Son installation n'avait pas été déclarée. Elle a été découverte à l'occasion de cette fuite. D'où mon questionnement sur la responsabilité. Les autres copropriétaires des autres bâtiments ne sont pas directement concernés, ni responsables. Mais qu'en est-il légalement?

En tout cas merci d'avoir répondu

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Louisa,

Je ne voudrais pas paraître trop agressif envers vous, mais une Copropriété implique des règles. Si votre Syndic est mauvais, changez-le, si vos Conseillers Syndicaux ne font rien, ne les élisez plus. En surveillant des relevés de banque

MENSUELS, on peut voir ce qui se passe. Dans une résidence où personne n'est concerné, c'est la foire d'empoigne. Par exemple, en aucun cas un des copropriétaires n'est autorisé de son proche chef à faire ou faire faire des travaux dans les parties communes. Ceci doit être géré par le Syndic, approuvé en AG et apparaître dans le Carnet d'entretien. Quand tout est légal, il y a des assurances en cas d'anomalies ultérieures.

Dans beaucoup de copros, le CS se limite à vérifier les comptes vers 3 ou 4 mois après la fin de l'exercice. La loi dit "participer à l'élaboration du budget et en suivre l'exécution". De plus en plus, les relevés sont accessibles sur l'intranet du Syndic. Il faut se prendre par la main et travailler dessus. Quand le Syndic convoque une entreprise, le CS doit avoir une copie de la demande. On sait ce qui se passe. idem pour les devis.

Pour ce qui concerne la responsabilité :

Légalement, quand il y a plusieurs bâtiments, vous pouvez avoir plusieurs Syndicats, mais ce doit être prévu au RdC et bien défini. Si ce n'est pas le cas, tout le monde est responsable d'une anomalie sur n'importe quel bâtiment. En règle générale, plus on est nombreux à partager une charge, mieux c'est. Après, Il faut bien vérifier les travaux qui "intéressent" le Syndic et étaler dans le temps si c'est trop cher. Dans votre cas, vous pourriez effectuer une recherche de responsabilité ... Le CS a le droit de consulter les archives et d'abord les PV des anciennes AG, par exemple, relever juste les résolutions des dernières années (quelques dizaines de ligne chaque année). On a ainsi une histoire de la résidence et on observe bien la continuité des actions du Syndic ().