



Robinet d'arrêt à réparer. Privé ou copropriété?

Par Pony

Bonjour,

Je dois faire réparer le robinet d'arrêt qui se trouve à l'intérieur de mon appartement et qui ne permet de couper que l'eau de mon appartement.

J'ai pensé dans un 1er temps que c'était à ma charge et le syndic m'a répondu dans ce sens.

Mais j'ai lu sur internet que les choses n'étaient peut-être pas si simples.

Dans le règlement, (datant de 1967), il est écrit

Dans le paragraphe Parties privatives :

" Les canalisations intérieures affectées à l'usage d'un local, pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour l'évacuation des eaux usées à l'exclusion des colonnes montantes et des canalisations de toutes sortes, depuis les colonnes montantes jusqu'aux robinets d'arrêt se trouvant à l'intérieur d'un local privatif qui sont parties communes à l'ensemble des associés et des propriétaires"

Dans le paragraphe Parties communes :

" Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, (...), prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, sauf toutefois les dérivations se trouvant à l'intérieur des appartements et des locaux en dépendant, et qui sont parties privatives, sous les réserves indiquées ci-dessus"

Infos qui sont peut-être importantes:

- Ils donnent la définition de parties communes et privatives (= à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ou pas)
- l'emplacement des compteurs appartient à la copropriété
- je suppose que le "sous les réserves indiquées ci-dessus" se réfère au paragraphe Parties privatives.

Ce que je me demande, c'est si les robinets d'arrêt sont inclus ou exclus?

Est-ce que "jusqu'à" en droit a une signification plus précise qu'en français commun?

Si non, le fait que les compteurs divisionnaires soient posés après les robinets peut-il trancher entre inclus et exclus?

J'aurais tendance à penser que ça appartient à la copropriété parce que sinon, les canalisations à l'intérieur appartiendraient à la copropriété, des colonnes jusqu'au robinet, puis le robinet appartiendrait au propriétaire, puis le compteur appartiendrait à la copropriété et de nouveau ça appartiendrait au propriétaire.

Mais mon opinion est légèrement biaisée

Par isernon

bonjour,

l'article 2 de la loi 65-557 indique :

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

le robinet d'arrêt étant à votre usage exclusif et placé dans votre appartement, est, selon l'article ci-dessus, une partie privative dont l'entretien est à votre charge.

salutations

Par Pony

Bonjour isernon.

Merci pour ta réponse.

Je crois que là on se trouve plutôt dans le cas des articles 6.3 et 6.4

6.3 (extrait)

"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires."

6.4

"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété."

C'est ce qui fait, d'après moi, que les canalisations qui vont des colonnes montantes au robinet appartiennent à la copropriété alors qu'elles ne servent qu'à moi.

C'est pareil pour le balcon. Le sol appartient à la copropriété mais pas la balustrade. Alors que c'est à mon usage exclusif (et à celui du chat du voisin).

Je n'en suis pas certaine, je découvre. Pour moi, tout ce qui était chez moi était à moi (et au chat du voisin).

Par isernon

ce robinet d'arrêt est-il placé avant ou après votre compteur d'eau ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les extraits recopiés sont incomplets. il manque soit des mots, soit des ponctuations. De ce fait les phrases ne sont pas grammaticalement compréhensibles.

A qui sert ce robinet ?

S'il est à votre seul usage, il est privatif selon l'article 2 de la loi 65-557 déjà cité.

Une consultation d'avocat vous coutera plus cher que le remplacement dudit robinet...

Par Pony

@ isernon : il est avant le compteur. C'est pour ça que j'ai pensé qu'il appartenait aux parties communes.

Parce que là, ça fait, en partant des colonnes montantes jusqu'à un évier :

- canalisations qui partent des colonnes montantes : parties communes
- robinet : privatif
- emplacement du compteur : parties communes
- canalisations : privatif

Par contre, les 2 articles que j'ai donnés, je crois que je me suis trompée. Ça semble concerner seulement une partie commune utilisée par un seul propriétaire, comme par exemple, une terrasse, à qui on donne la jouissance exclusive.

@yapadequoi : Merci pour ta réponse.

Je suppose qu'on reviendrait à cet article 2 si rien n'était noté dans le RDC mais là, on parle bien des robinets comme limite. Seulement il n'est pas dit explicitement de quel côté il tombe.

En fait, je cherchais un argument juridique solide à servir au syndic. Je me demande comment je vais payer le plombier donc non, je ne songe pas à faire appel à un avocat

Par yapasdequoi

Si ce robinet est à votre seul usage, il est privatif. Pas moyen d'y échapper avec ce que vous avez indiqué.

Par Pony

Alors, non, il n'est pas à mon seul usage puisque c'est quand ils ont voulu changer tous les compteurs qu'ils ont vu qu'un des miens laissait passer un petit filet d'eau. Ils n'ont donc pas changé le compteur. C'est pour ça que je dois le faire réparer sans attendre. La copropriété en a donc aussi l'usage.

Mais je suis aussi d'accord avec vous. Ça n'est que pour couper l'eau de chez moi. Ce qui est aussi le cas des canalisations qui vont des colonnes au robinet, elles ne sont qu'à mon usage, pourtant elles font partie des parties communes. Les parties communes s'arrêteraient aux colonnes, je ne me serais pas posé la question

Je trouve que tout est discutable et que ce robinet pourrait être tout aussi bien d'un côté que de l'autre.

Merci à vous deux pour vos réponses :)

Par isernon

bonjour,

le robinet est justement placé à l'intérieur pour que vous soyez le seul en avoir l'usage.

salutations

Par Pony

Bonjour isernon,

Les colonnes passent aussi par les appartements. Ça serait bizarre de faire sortir les canalisations de l'appartement, mettre un robinet et les faire rentrer, non?

Dans le petit placard où se trouve le robinet, je vois les colonnes. D'ailleurs, je me plains mais je pensais que s'il y avait une fuite sur le tronçon qui se trouvait dans mon appart, c'était à moi de la réparer.

J'ai posé la question au syndic. L'immeuble a plus de 50 ans. Ça ne doit pas être la 1e fois que des robinets ont été changés. Je suivrai l'usage. Finalement, ça ne change rien qu'on ne paie que pour les siens ou pour tous. C'est juste qu'en ce moment, ça ne m'arrange pas du tout.

En plus, je suis fille de plombier. Si ça se trouve, un jour, j'ai mangé les larmes d'un coproprio. C'est le karma

Par Pony

Toute cette histoire me tracasse de plus en plus.

Je découvre maintenant que lorsqu'on coupe l'eau de tout l'immeuble, il faut une autorisation du syndic et que tout le monde soit prévenu 48h à l'avance.

Sauf que quand j'ai écrit au syndic, il a pris ça assez légèrement. Il m'a juste dit que ça serait bien que je mette une affiche et que je lui envoie un mail pour le prévenir.

Maintenant, je trouve bizarre qu'un copro peut juste fermer l'eau comme ça, qu'il n'y ait rien de plus formel.

Je ne sais pas où se trouve le robinet de l'immeuble. Il y en a plusieurs à la cave et l'un d'eux est un peu mouillé, un autre est rouillé-bloqué. J'ai moyen envie que ces robinets-là soient touchés sous ma responsabilité.

Je n'ai toujours pas de réponse du syndic. Je vais leur poser toutes mes questions. Au moins, je serai un peu protégée si c'est eux qui me disent de le faire (je suppose).

Je vous mettrai leur réponse, ici.

Par isernon

bonjour,

il aurait été utile d'indiquer que la colonne montante d'eau passait dans votre appartement.

il appartient au syndic de prévenir les occupants d'une future d'eau, dans le cas où les travaux sont confiés à une entreprise, celle-ci peut faire l'information nécessaire.

il existe des dispositifs pour geler l'eau dans les tuyauteries pour intervenir sur cette canalisation, ce qui évite une coupure générale.

salutations

Par Pony

Toute cette histoire me tracasse de plus en plus.

Je découvre maintenant que lorsqu'on coupe l'eau de tout l'immeuble, il faut une autorisation du syndic et que tout le monde soit prévenu 48h à l'avance.

Sauf que quand j'ai écrit au syndic, il a pris ça assez légèrement. Il m'a juste dit que ça serait bien que je mette une affiche et que je lui envoie un mail pour le prévenir.

Maintenant, je trouve bizarre qu'un copro peut juste fermer l'eau comme ça, qu'il n'y ait rien de plus formel.

Je ne sais pas où se trouve le robinet de l'immeuble. Il y en a plusieurs à la cave et l'un d'eux est un peu mouillé, un autre est rouillé-bloqué. J'ai moyen envie que ces robinets-là soient touchés sous ma responsabilité.

Je n'ai toujours pas de réponse du syndic. Je vais leur poser toutes mes questions. Au moins, je serai un peu protégée si c'est eux qui me disent de le faire (je suppose).

Je vous mettrai leur réponse, ici.

Par Pony

@isernon

Désolée, je n'avais pas vu votre message.

Oui! Mon gardien m'a parlé de ça à propos du compteur qui aurait pu être changé en dépit du petit filet d'eau. J'aimerais bien voir ça.

C'est vrai, j'aurais dû préciser. Tout ce dont je parle depuis le début se trouve dans le même placard, chez moi.

Les colonnes et les canalisations jusqu'au robinet sont des parties communes.

L'emplacement du compteur qui se trouve juste après le robinet est aussi une partie commune, d'après le RDC de 1967. Mais à l'époque, il n'y avait pas de compteurs divisionnaires. Donc même pour ça, c'est affaire d'interprétation.