



Fuite d'eau canalisation de mon appartement encastré dans la dal

Par **cosant**, le **09/05/2010 à 13:08**

La fuite semble venir du circuit encastré d'eau froide desservant mon appartement, après pose d'un manomètre. Les tuyaux se trouvent encastrés dans le plancher en béton et ne sont pas accessibles. 2 questions :

La dalle ou (plancher) fait-il partie des parties privatives ou communes ?

Qui doit subir le coût des réparations ? La canalisation est privative mais encastrée dans une dalle que je dirais de gros oeuvre .

Par **cosant**, le **10/05/2010 à 08:17**

merci de votre réponse oui les canalisations sont privatives mais le plancher béton étant commun, je ne peux y accéder en cassant la dalle la seule solution est de refaire entièrement ma canalisation en apparent. L'endroit exact de la fuite n'a pu être déterminé. Ces canalisations ont 30 ans est-ce normal que l'on trouve déjà des fuites sur des tuyaux en cuivre.

Par **cosant**, le **11/05/2010 à 08:01**

Merci beaucoup de votre réponse, mon assurance m'avait parlé de cette recherche par caméra mais il paraît que cela coûte très cher, même si c'est l'assurance de la copro qui prend ces frais en charge, nous ne pourrions pas casser la dalle pour réparer, je crains que de toute façon être obligée de refaire le circuit en apparent donc je ne gagnerai rien que de faire dépenser de l'argent à l'assurance de la copro qui ne manquera pas de nous ajouter une petite franchise supplémentaire. J'espérais sans trop y croire avoir une prise en charge sur la réparation.

Je vais pouvoir dire au plombier que la recherche par caméra est très fiable contrairement à ce qu'il me disait, il me disait que la fuite serait donnée entre une distance de 2 à 3 mètres. Je vais encore réfléchir car la facture sera salée.

Par **pieton**, le **12/05/2010 à 22:00**

Dans un immeuble de 16 appartements achevé en 1998 nous avons eu 10 fuites sur la distribution d'eau des conduites encastrées dans les planchers.

La dalle étant partie commune les tuyaux qui y sont encastrés sont partie commune.

Vous êtes en droit d'exiger que la conduite soit réparée dans la dalle.

En fait aucun des 10 copropriétaires n'a exigé ce travail et toutes les réparations ont été réalisées en apparent.

Nous étions couvert par la dommage ouvrage ce qui n'est pas votre cas.

Etes vous sûr que le syndicat des copropriétaires a souscrit une assurance couvrant votre dégât.

Par **cosant**, le **13/05/2010 à 07:38**

Merci pour votre réponse, OUI l'assurance de la copropriété couvre les recherches de fuites (8 fois l'indice) mais pas les réparations dans l'appartement qui est à charge du propriétaire.

Oui je peux exiger une recherche plus précise mais à quoi bon. Le bon sens veut que nous refaisons la canalisation en apparent même si cela m'ennuie beaucoup. Nous avons essayer de creuser au départ de la prise d'eau il y avait un coude et l'on pensait peut être à une petite faiblesse et que l'on trouverait une chappe ciment recouvrant les canalisations mais que du béton et pas de traces d'humidité remontante , en plus en voulant creuser on risque d'abimer aussi le tuyau d'eau chaude qui est très près de la froide. Merci encore à tous ceux qui ont bien voulu m'éclairer.

Par **Frankie**, le **15/12/2013 à 22:07**

Le gros oeuvre est, sauf indication contraire dans votre titre de propriété, une partie commune (article 3 du code de la copropriété).

Les canalisations encastrées dans le gros ouvrage et en particulier dans le plancher (gros oeuvre aussi), et donc "faisant corps" (pour reprendre la définition juridique du gros ouvrage) sont aussi du gros ouvrage.

Ainsi pour l'avoir négligé, la Cour d'Appel de Paris, les ayant qualifié de privatives, au motif que les canalisations étaient à l'usage privatif, s'est vue son jugement cassé par la Cour de Cassation, le 1er juillet 2003

(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000074625>)

Le règlement de copropriété fait souvent une répartition des parties communes et privatives. Aux yeux de la loi, il s'agit seulement d'une convention.

Le plus souvent, il se conforme à l'article 3 de la loi. Néanmoins, certains plus anciens y dérogent. Il appartient alors à un juge de dénoncer le règlement de copropriété dans ces cas.

Contre-exemple : si vous êtes l'heureux propriétaire d'un bâtiment (une maison par exemple) au sein d'une copropriété, le gros oeuvre de ce bâtiment vous appartient. Vous comprenez donc que les éventuelles réparations de telles fuites sont alors à votre charge.

L'origine de la fuite est facilement localisable (sauf cas particulier). Le plombier est capable en mettant en pression chaque partie du réseau, individuellement, de déterminer si la fuite est

située dans le plancher.

Les assurances habitation couvrent les dégâts causés, pas la réparation de la fuite. Néanmoins, l'assureur de la copropriété peut financer une partie des travaux au lieu de procéder à une recherche plus précise de la fuite.

Dans le cas où, il n'y a pas de refoulement d'eau dans votre appartement, vous n'avez pas à remplir de constat de dégât des eaux. Si, d'aventure, votre syndic vous met en demeure de leur faire, disons-le clairement : c'est une manœuvre délictuelle visant à vous tromper. N'hésitez pas à la dénoncer. Si vous avez des dégâts consécutifs dont vous souhaitez vous faire indemniser, remplissez un constat avec le syndic. Mais rassurez-vous, le constat amiable n'est pas une reconnaissance de votre part, d'une responsabilité contrairement à un constat d'accident automobile. En effet, il ne se borne qu'à rendre compte des dégâts.

Néanmoins, certains syndics ont la malice de cocher d'autorité, la case "parties privatives" en face de "origine du sinistre" sur le constat. Ne vous en laissez pas compter. Conserver le constat, faites part de la manœuvre à votre assureur et procurez-vous le constat de recherche de fuite. Ce dernier vous servira de preuve que le constat est fallacieux.

Car une escroquerie (souvent concertée entre le syndic et le conseil syndical) consiste à faire pression sur le copropriétaire pour qu'il prenne en charge la réparation en lieu et place de la copropriété dont le budget est pourtant sans commune mesure.

Les techniques pour vous faire avaler la couleuvre sont nombreuses. Elles vont de la paraphrase falsificatrice du contenu du règlement de copropriété jusqu'à prétendre qu'un plancher est du second oeuvre et pas du gros ouvrage, ceci afin de contourner l'article 3 du code de la copropriété. Juridiquement parlant, le second oeuvre n'existe pas. Ce que les promoteurs immobiliers appellent du second oeuvre n'est autre que du gros ouvrage aux yeux de la loi, le reste, c'est du menu-oeuvre. A ce propos, un article intéressant à cette adresse : <http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Malfaçon>.

Une autre technique consiste à vous mettre en demeure de signer un constat amiable alors que c'est proprement abusif dans le but de vous engager dans un entonnoir psychologique. En effet, c'est une manipulation. Vous êtes absolument libre de ne pas être d'accord et de ne pas signer n'importe quoi. Dans le chapitre manipulation, citons les menaces de rendre public le "litige", soit en Assemblée Générale soit devant un tribunal. Vous pouvez garder votre sang froid : je vous révèle comment y couper court à la fin de ce post.

Il faut savoir que l'infraction est considérée par la justice comme une escroquerie en bande organisée, le délit le plus lourdement puni en France en correctionnelle. Les peines encourues sont de 10 ans d'emprisonnement et d'un million d'euros d'amende.

Le fait qu'elle soit le fait de professionnels est une cause aggravante. Les copropriétaires commendants ne sont pas épargnés par la justice non plus.

Vous pouvez écrire un courrier recommandé de plainte auprès du procureur de la république. Joignez-y tous les documents pertinents tendant à démontrer l'escroquerie. Citez-y les protagonistes de l'affaire, avec leur adresse et d'éventuels témoins. Ecrivez qu'il s'agit d'une plainte contre X : il déterminera lui-même les responsabilités.

Attendez 3 mois (c'est le temps que se laisse le procureur pour décider des poursuites) puis appelez le greffe du tribunal de grande instance dont vous dépendez.

Le greffe vous dira à quel stade de la procédure se trouve votre plainte. Si des poursuites ont déjà été décidées par le procureur, le greffe vous communiquera alors le numéro parquet de l'affaire à conserver et communiquer en référence lors de vos prochains contacts. Ce numéro parquet signifie que l'affaire est d'ores et déjà partie en enquête judiciaire. Inutile de dire que la discrétion est de mise afin de ne pas compromettre l'enquête. L'effet de surprise est

souvent bénéfique pour délier les langues.

Une voie parallèle à celle-ci pour faire cesser au plus vite le harcèlement du syndic est de prendre contact avec le conciliateur de justice de la mairie de quartier le plus proche. Vous expliquerez l'affaire et il convoquera le syndic qui du reste, sera sans aucun doute, très mal à l'aise de devoir s'expliquer devant un juriste de profession et qui est en outre, nommé par la Cour d'Appel...

Par **domat**, le **15/12/2013** à **23:51**

depuis 3 ans j'espère que la fuite est colmatée !

Par **cosant**, le **16/12/2013** à **09:41**

Merci franckie

La fin de l'histoire est que j'ai fait poser en 2010 une nouvelle canalisation apparente à ma charge shuntant celle incriminée et mon assurance a participé pour une grande partie, j'ai eu à ma charge que la franchise. Il m'avait été précisé que les canalisations entrant dans l'appartement étaient à ma charge quelles soient apparentes ou encastrées à la construction.

Par **pieton78**, le **16/12/2013** à **11:42**

Bravo franckie pour ces précisions, il faut venir plus souvent sur le site.

Par **Frankie**, le **17/12/2013** à **00:17**

Je vous en prie, pieton78.

Si cela peut aider des copropriétaires, j'en suis ravi.

Car trop de professionnels de l'immobilier profitent de leur position dominante pour abuser de jeunes couples qui démarrent dans la vie ou des retraités alors que la préfecture délivre une carte professionnelle dans le but de lutter contre les professionnels incompetents ou peu scrupuleux.

S'il n'y a qu'une chose à retenir : ne pas s'en laisser compter par un professionnel. N'hésitez pas à faire appel à un organisme indépendant : une association telle que l'UNARC, UNPI, l'ADIL ou mieux encore, un conciliateur de justice, car plus en prise encore avec le terrain.

Par **Frankie**, le **06/06/2014** à **01:03**

Pour en finir avec ces histoires de canalisations encastrées soit-disantes privatives.

L'Arrêt de Cassation chambre civile 3 - audience publique du 2 mai 2012 – pourvoi 10-17366 rappelle l'article 3 et conclut que les canalisations encastrées sont parties communes dans le silence ou la contradiction des titres (de propriété des lots, faut-il préciser).

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000258102>

Que cela soit dit et redit : "Un règlement de copropriété ne peut se substituer à la loi ou la contredire." Il ne peut que la paraphraser ou la compléter. A contrario, un règlement de copropriété est abusif et le contenu incriminé a pour destinée que d'être dénoncé judiciairement et condamné.

Par **samlieutaud**, le **21/05/2015** à **19:32**

Bonjour,

je me permets de vous solliciter, je viens d'acquérir un appartement au 1 etage et j'ai le locataire du RDC qui m'annonce un dégat des eaux mais à ce jour il n'a jamais fait de déclaration auprès de son assurance (je me demande s'il en a une). après une recherche de fuite exigée et payée par le syndic la fuite vient de de mon appartement arrivée d'eau froide canalisation encastrée.

Le problème c'est que le syndic et le locataire (et son propriétaire) exige que les réparations soient faites car c'est du privative. et ils me disent que mon assurance ne prends jamais en charge la cause mais uniquement les conséquences. j'ai contacté mon assurance qui me dit qu'avant d'étudier le dossier il faut que celui qui a subi les dégats des eaux fasse sa déclaration.

maintenant je ne comprends plus rien si je pouvais avoir un éclaircissement ça serait super.

Par **Frankie**, le **29/05/2015** à **03:09**

Etant donné qu'il s'agit d'appartements dans un immeuble collectif, ce qui vous appartient, c'est ce qui se trouve à l'intérieur de votre appartement.

Or, les planchers, le gros oeuvre en général et tout ce qui fait corps avec, sont des parties communes en dépit de la jouissance exclusive des canalisations. C'est l'article 3 de la loi sur les copropriétés qui le stipule.

Le règlement de copropriété ne peut pas y déroger.

Etant donné que vous ne déplorez aucun sinistre dans votre appartement, vous n'avez rien à déclarer. Les parties de canalisation incriminées faisant corps avec le plancher qui est du gros oeuvre, ces parties-là sont parties communes en dépit de leur usage exclusif. Le même article 3 s'applique pour les balcons et les terrasses (étant du gros oeuvre aussi).

Ce ne sont que les parties de canalisations, apparentes dans votre appartement, faisant

partie de votre réseau d'eau froide. qui sont privatives et dont vous avez la charge de l'entretien.

Concernant l'assurance, il semble que pour s'éviter des frais de mise à nu des canalisations pour recherche de fuite (c'est étrange mais il semble que ce soit la convention entre assurances), les assurances des copropriétés préfèrent financer la réparation de la fuite par une dérivation.

Donc, je vous le répète. Cela ne vous concerne pas. C'est la copropriété à le prendre en charge.

J'ai laissé tous les éléments juridiques avec la jurisprudence de Cassation (la seule qui vaille) vous donnant raison.

Si votre syndic fait la sourde oreille, c'est sûrement commandé par le conseil syndical. Tout le monde n'est pas de bonne foi, surtout lorsqu'on se cache derrière la responsabilité du syndic pensant ne jamais être éclaboussé.

Ces parties de canalisations sont sous garantie décennale. Est-ce que votre immeuble a été livré il y a moins de 10 ans ? Le cas échéant, le syndic peut se retourner vers le promoteur afin qu'il fasse marcher la garantie sinon, c'est le fond dédié aux réparations des immeubles du syndicat qui financera les travaux.

Au besoin, je vous communiquerai mes coordonnées pour en parler de vive voix. Je vous en dirai plus sur mon expérience en la matière.

Par **fifi24**, le **10/06/2015** à **11:13**

Bonjour,

j'aurais une question: comment résoudre le problème d'une fuite si elle est détectée dans les canalisations des parties communes?

Par **domat**, le **10/06/2015** à **13:45**

bjr,

en règle générale, si la fuite d'eau provient d'une canalisation privative encastrée dans une dalle partie commune, la seule solution c'est de reposer une conduite en apparent empruntant les parties communes (couloirs, paliers).

les travaux restant à la charge du copropriétaire, puisque la conduite d'eau servant à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé (art.2 loin° 65-557).

cdt

Par **Franck31**, le **27/07/2015** à **14:23**

"les travaux restant à la charge du copropriétaire, puisque la conduite d'eau servant à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé (art.2 loin° 65-557)."

On ne peut pas être d'accord vu l'arrêt de Cassation, du 1er juillet 2003

(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000074625>) que je rappelai déjà dans mon précédent post. Dommage que l'intervenant précédant n'en ait pris connaissance avec de s'exprimer.

En outre, le copropriétaire n'a aucun droit d'intervention affectant les parties communes (article 25 alinéa b). Seule l'assemblée générale est compétente pour donner un droit ponctuel de travaux. Il n'est donc nullement objet d'obligation de la part du copropriétaire.

D'autre part, les parties de canalisations à usage privatif qui traversent des lots privatifs ne sont pas des canalisations privatives (article 3 de la loi). C'est dire la restriction de responsabilité que prévoit la loi.

Seul le règlement de copropriété (article 8 de la loi) peut exprimer et clairement, une convention différente. Mais en règle générale, dans la pratique donc, les règlements se bornent à décliner concrètement ce que prévoit la loi.

En matière de copropriété, le législateur a considéré la copropriété comme un entité dont les propriétaires ont des intérêts communs et par conséquent sont solidaires. Certains le verront comme un pied de nez à l'individualisme ambiant. D'autres comme une sage loi.

Par **yocesmoi**, le **06/08/2015 à 20:47**

Bonjour,

Ma tante a vendu en début d'année un appartement vide depuis plus de deux ans et nous sommes contactés 6 mois plus tard par l'agence immobilière en charge de la vente qui me demande une entente à l'amiable avec l'acquéreur. La consommation d'eau froide est énorme et anormale et releverai d'une fuite "d'équipement". Pourtant le logement est resté vide plus de deux ans et nous n'avons pas constaté de fuite sur les sanitaires lorsque nous l'avons remis en état il y a deux ans. L'eau est facturée par le Syndic qui indique suggère une fuite d'équipement et qui indique que le compteur d'eau a été vérifié et que la conso est à régler. Que puis je, dois je faire. Peut on se retourner contre nous alors que l'appartement ne nous appartient plus ? L'actuel propriétaire peut il demander un ecretement de sa facture bien que ça passe par le syndic ? Il s'agit d'une grosse somme et nous aimerions avoir des conseils. Merci de votre aide

Par **HOODIA**, le **08/08/2015 à 09:31**

Tout d'abord il est dans la logique de procéder par élimination puisque le compteur ne tourne pas sans raison !

Un logement vide depuis deux ans nécessite une remise en eau de la chaudière et du cumulus électrique, il suffit que la soupape ne fonctionne plus ou que le robinet de remplissage reste ouvert et vous avez une explication de la fuite " d'équipement" qui concernerait alors le nouveau propriétaire ...

En cas de fuite dans le circuit d'eau ,il reste à établir l'origine partie commune ou privative ,mais le syndic se doit d'étayer l'imputation par le rapport du plombier...

Par **yocesmoi**, le **09/08/2015 à 18:03**

Bonjour et merci de votre reponse. Il n y a pas de rapport de plombier pour l instant le syndic exige juste le paiement de la facture d eau. Le nouveau propriétaire n a pas constaté de fuite et le relevé de compteur est effectué par une entreprise extérieure qui confirme que le relevé est bon et que la conso est bien réel. Aucun degat des eaux ne semble avoir été signalé par ailleurs, or il s agit de + de 700 m3 de conso. L eau n a pas pu s evaporer tout de meme. Peut il y avoir quelqu un qui se serait raccordé sur notre compteur ? Dans l immediat j ai conseillé a l acheteur via l agence de faire une recherche de fuite et je vais ecrire au syndic pour confirmer que l appart etait vide auparavant et qu il n y avait pas d equipement. Quand au cumulus eg chaudiere dans mon souvenir il n y en a pas, l eau chaude est facturée comme l eau froide via le syndic.

Par **janine13**, le **12/08/2015 à 10:41**

Merci à Frank31(Hte Garonne) pour ses conseils et sa documentation qui me sont vraiment utiles, étant dans le cas précis d'une fuite d'eau d'une canalisation encastrée dans le plancher de mon appartement et m'occasionnants d'importants dégâts.
Cela m'aiderait beaucoup d'avoir le texte de l'arrêt de la Cour de Cassation du 1er Juillet 2003 et je n'y arrive pas avec les renseignements fournis (j'ai 88 ans et ne suis pas une pro de l'ordinateur !) , et si possible le n° du pourvoi .Encore un grand merci .

Par **Franckie31000**, le **13/08/2015 à 22:26**

Bonjour janine13,

Franckie31, le même mais qui a oublié son mot de passe (pour expliquer le changement de pseudo).

ici, le lien vers la page du fameux arrêt de cassation ayant pour n° de pourvoi 01-03.430 :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000074625>

Vous n'avez qu'à cliquer sur le lien ci-dessus. Il vous amène sur le site de legifrance.gouv.fr à l'endroit désiré.

Ce qu'il y a retenir de cet arrêt de cassation :

Le rappel de la conclusion de la cour d'appel :

Attendu que, pour accueillir la demande de remboursement de l'assureur la Mutuelle du Mans, l'arrêt retient que le sinistre provient d'un défaut sur une canalisation horizontale encastrée dans le plancher du local commercial, dont l'usage est réservé à ce seul local

appartenant à M. Y..., dont la responsabilité doit en conséquence être retenue ;

La critique de cette conclusion par la Cour de cassation suivie de sa base légale pour justifier l'annulation de la décision de la cour d'appel :

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, et alors que le plancher était qualifié de partie commune dans le règlement de copropriété, si la canalisation qui y était encastrée n'était pas elle-même une partie commune, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

La cour de cassation retient donc qu'un plancher, c'est une partie indivisible de ce qui lui fait corps (les canalisations dans son emprise, dans le cas d'espèce).

Par conséquent, il suffit que votre règlement de copropriété mentionne que les planchers sont parties communes sans distinction pour que leurs canalisations le soient automatiquement aussi sauf stipulation contraire explicitement exprimée, naturellement.

Par **janine13**, le **14/08/2015 à 11:56**

Merci de votre réponse si rapide et si utile pour moi . Mon R.C. mentionne des clauses contradictoires : 1/ "Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé " , et plus bas : "elles comprennent notamment le gros oeuvre des planchers".

2/ "Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire", et plus bas : "elles comprennent les plafonds et les parquets à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre qui sont parties communes " Que faut-il en penser ?.

Par **Franckie31000**, le **14/08/2015 à 18:57**

Tel qu'il est rédigé, votre règlement de copropriété est justement exprimé. Il n'a pas besoin d'aller plus dans le détail pour qualifier la nature commune des canalisations courant dans les planchers.

Comme vous l'avez sûrement compris en retenant l'arrêt de Cassation de 2003 que vous me demandiez, le plancher est un tout et comprend les parties de canalisations qui sont dans son emprise.

Vous vous demandez peut-être : le gros œuvre des planchers, certes mais est-ce que les canalisations qui leur font corps font partie de ce gros oeuvre ? La réponse est oui. Parcourez la page du ministère de l'économie et des finances sur la malfaçon car il y est fait une définition judiciairement admise du gros oeuvre :

[Malfaçon - Définition du gros oeuvre](#) :

Sont considérés comme « gros œuvre », les revêtements de murs (sauf peintures et papiers peints), les escaliers, les planchers et leurs revêtements en matériaux durs, les plafonds, les cloisons fixes, [s]les portions de canalisations[/s], les gaines, les conduites [s]logées dans[/s] [s]les[/s] murs, [s]planchers[/s], plafonds [s]ou noyées dans la masse du revêtement[/s], les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charges, les bâtis, les huisseries des portes,

fenêtres et verrières.

Lien vers les articles de loi sur la copropriété que je vais citer :

[loi de 1965 sur les copropriétés](#)

D'autre part, les deux phrases que vous citez et que vous jugez contradictoires avec le reste sont des généralités qui sont tirées de la loi sur les copropriétés : article 2 et article 3.

Vous ne devez pas vous en inquiéter. Ce qui est retenu juridiquement, ce sont les deux phrases suivantes qui précisent la répartition au sens de l'article 8 de la loi:

"elles comprennent notamment le gros oeuvre des planchers"

"elles comprennent les plafonds et les parquets à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre qui sont parties communes "

Seules de ce que vous citez, ces deux dernières phrases sont donc reconnues concourir à l'état descriptif de division (entre parties communes et privatives) tel qu'il est appelé dans l'article 8 de la loi sur les copropriétés (et que rappelle d'appliquer l'arrêt de cassation du 1er juillet 2003 que vous demandiez) dans la partie de canalisation qui vous occupe.

Par conséquent, vous êtes dans votre droit le plus strict de ne pas prendre pécuniairement à votre charge l'entretien de ces parties de canalisations.

Voilà pour votre cas d'espèce.

La réparation est la charge de la copropriété, donc et c'est un bien ainsi car d'une part, à cette échelle de répartition du financement, c'est indolore et de toute façon, une stratégie équitable. Mais surtout, elle évite les désordres de nature juridique et touchant la conservation et l'intégrité surtout des bâtiments collectifs dûs à des travaux sur le gros oeuvre que seraient amenés à réaliser les copropriétaires individuellement et sans encadrement. C'est tenant compte de ces difficultés que, d'expérience, le législateur de 1965 a écrit cette loi.

Car extrapolons, maintenant si vous le voulez bien.

Imaginons que votre règlement de copropriété ne contenait pas de chapitre consacré à la description des parties communes et privatives (le fameux état descriptif de division) ou s'il ne s'avérait pas clair, le second aliéna de l'article 3 s'appliquerait car en vertu de cet article, le gros oeuvre des bâtiments est réputé partie commune à moins que votre titre de propriété vous en fait le propriétaire. Or, dans le cas d'un appartement au sein d'un immeuble collectif, ce n'est pas le cas car ce qui vous appartient en propre, c'est l'intérieur de vos murs, votre espace privatif si vous préférez l'exprimer ainsi. Donc, là encore, cette canalisation étant du gros oeuvre, elle serait encore une fois automatiquement jugée partie commune parce que l'article 3 s'applique faute de pouvoir appliquer l'article 8.

Ici, un autre arrêt de cassation encadrant un cas d'espèce similaire, n° 10-17.366 :

www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000025810277

Par **janine13**, le **14/08/2015 à 21:05**

Merci beaucoup , c'est vraiment trop bien démontré , êtes -vous avocat ? Sinon , vous auriez dû l'être , vous auriez gagné tous les procès de vos clients !

Maintenant que je sais tout grâce vous , il ne me reste plus qu'à me battre pour obtenir

satisfaction , et je sens que ça ne va pas être facile , d'après la position adoptée par le syndic et l'expert ...Je ne sais pas par où commencer : si je fais procéder moi-même à l'installation d'une nouvelle canalisation apparente , pour arrêter la cause des dégâts , est-ce que cela ne risque pas d'être considéré comme une reconnaissance ?
Bien cordialement.

Par **Franckie31000**, le **15/08/2015 à 08:05**

Pour savoir quoi faire pour obliger votre syndic à procéder aux réparations, j'ai répondu il y a quelques jours à une question semblable. Sur le lien suivant, lisez les interventions de Didier (c'est mon vrai prénom) daté du 13 août à 22 h 19 et 22 h 21 :

<http://www.village-justice.com/articles/qui-sont-ses-canalisation-qui,17833.html#nh3>

Pour résumer, quel que soit la responsabilité finale, le syndic doit en dernier recours, procéder de toute façon, de sa propre initiative à la réparation (article 18 alinéa 2), quitte à se la faire rembourser s'il est dans son droit.

Je ne suis pas avocat mais à un moment de ma vie, j'ai estimé que je devais être le mieux placé pour défendre mes droits. Alors, j'ai étudié sur le tas le droit, son organisation, etc ... En fait, je suis ingénieur et manager de contrats dans la vie civile.

Toutefois, j'ai quelques faits d'arme puisque j'ai fait notamment condamner en référé, un avocat qui s'était fait représenter par l'un de ses confrères, ce lâche alors que je n'avais pas pris d'avocat. Il semble que les conclusions écrites que j'ai remis au tribunal aient été plus convaincantes que les siennes... et ironie de l'histoire, il fut condamné un 1er avril. Mauvaise foi et radinisme de sa part aidant, il dut s'acquitter deux fois d'une même somme ...

Ma seconde "victime" a été une riche rentière qui fut elle aussi condamnée.

Voilà pour me faire mousser. Mais c'est vous qui m'avez interrogé sur la question.[smile3]

J'ai été confronté au même problème que vous, aujourd'hui. Manquant à l'époque d'information, j'ai estimé qu'il était utile que je fasse part aux internautes de ce que j'avais compris et appris sur le sujet. Car, la loi sur les copropriétés est pour le commun des juristes, une niche du droit. Donc, elle est mal connue et pas forcément bien comprise. Cela explique les arrêts de cassation qui invalident les arrêts rendus par les tribunaux et les cours. Cela explique aussi que certains avocats sur les blogs confondent titre et convention tels qu'exprimés dans l'article 3 et 8 de la dite loi.

J'ai donc écumé les forums pour répondre aux interrogations de mes semblables.

Par **janine13**, le **15/08/2015 à 14:52**

Et vous y répondez efficacement et surtout rapidement , merci !

Par **janine13**, le **18/08/2015 à 10:25**

Désolée de revenir encore une fois vers vous , mais je voulais vous signaler ce qui m'est opposé : un jugement de la Cour de Cassation -Chambre civile 3-aiudience publique du 21 mars 2000- n° de pourvoi 98-16178 qui stipule que "sont privatives les canalisations constituant un branchement particulier à un appartement alors même qu'elles sont encastrées"donc l'expert de mon assurance me demande de faire faire moi-même les travaux de dérivation .Merci de me dire ce que vous en pensez .Bien cordialement .

Par **HOODIA**, le **18/08/2015** à **14:06**

Il reste à espérer pour votre immeuble pour la tuyauterie dans son ensemble.....
Pour un immeuble "neuf" la Dommage ouvrage prend en charge en trainant des pieds la réfection entière des 57 appartements (tuyaux en CU dit chinois poreux)
,mais après les dix ans le cout pour la copro devait dépasser les 60000 euros !
Excusez du peu.....

Par **janine13**, le **18/08/2015** à **15:06**

Mon immeuble date de 1975 , donc plus question de garantie ! Vu l'arrêt de la Cour de Cassation du 21 mars 2000 que j'ai évoqué dans mon dernier message je ne sais vraiment plus que penserni que faire !

Par **HOODIA**, le **19/08/2015** à **08:28**

En 1975 la pratique était de couler le ciment sur la tuyauterie sans protection d'un tube plastique .
Le ciment au contact direct de la tuyauterie attaque lentement et au bout de quarante ans une fuite est fréquente!

Par **Franckie31000**, le **20/08/2015** à **08:36**

Jeanine,

je connais cet arrêt de cassation.

Il n'est, heureusement pour vous, pas applicable à votre cas d'espèce.

Car dans ce cas jugé, le règlement de copropriété stipule bien que la canalisation en question est décrite comme privative.

Et il précise par ailleurs, que puisqu'il n'y a pas d'imprécision sur ce sujet, il n'est pas nécessaire de recourir à l'article 3 de la loi. C'est donc l'article 8 qui a été appliqué.

Vous êtes dans le cas inverse. C'est bien l'article 8 qui doit être appliqué aussi. Mais à

l'inverse, votre règlement de copropriété stipule que le gros oeuvre des planchers est partie commune. C'est bien l'arrêt de cassation que vous m'avez demandé qui est applicable et lui seul, celui du 1er juillet 2003. Car le moyen invoqué par la Cour pour motiver sa décision est bien la même convention que votre règlement de copropriété qui déclare que le gros oeuvre des planchers est parti commune.

A ce sujet, d'une façon générale, étant donné que c'est le règlement de copropriété qui fait foi (si l'article 8 est applicable), chaque arrêt de cassation dépend du contenu du règlement de copropriété.

Chance inestimable pour vous, votre cas d'espèce a déjà été jugé le 1er juillet 2003 et non le 21 mars 2000. [s]Votre position a donc la force de la chose jugée qui plus est par la plus haute juridiction française[s]. Que demander de plus ...

Vous avez raison. L'expert en dégât des eaux a tort (et se mêle de ce pour quoi il n'est pas compétent : le droit. C'est un technicien, pas un juriste. Mais j'y reviendrai à la fin de mon post).

Demandez-lui où elle a vu dans votre règlement de copropriété que :

"sont privatives les canalisations constituant un branchement particulier à un appartement alors même qu'elles sont encastrées"

Et écrivez-leur que par contre l'arrêt applicable est bien celui de 2003 puisque le moyen retenu est l'extrait du règlement de copropriété qui stipule que "le gros oeuvre des planchers est partie commune" (la même convention que celui de votre règlement de copropriété au mot près) et qu'en conséquence, la canalisation encastrée est partie commune aussi en dépit de son usage. Sans détailler de ma part, au risque de me répéter.

Prenez avec circonspection ce que vous rapporte votre assurance. L'intervenant(e) n'est pas compétente pour juger de la nature d'une partie d'immeuble. D'ailleurs, ils ont leurs propres conventions de responsabilité (conventions CIDRE et CID-COP) qui ne tient pas compte des règlements de copropriété car les dossiers de sinistre seraient plus long à traiter et demanderaient l'emploi de juristes à plein temps. Cela leur reviendrait donc plus cher in fine et l'assurance serait moins efficace.

Donc, la réponse qui vous a été faite est celle de quelqu'un peu formé au droit pour vous avoir communiqué un arrêt de cassation sans rapport avec votre cas ... Un arrêt de cassation, ça se lit dans le détail. Il n'y a pas que la conclusion qui compte. Ce qui compte tout autant, ce sont les moyens invoqués (les motifs de la décision) sont importants pour établir l'applicabilité de l'arrêt...

Maintenant, puisqu'il [l'intervenant de l'assurance] néglige les motifs de l'arrêt et se borne à ne prendre en considération que la conclusion, vous avez en votre possession un arrêt de cassation qui, selon sa conception contredit celui de 2000. Il doit forcément conclure que l'arrêt de cassation applicable est le vôtre puisqu'il est plus récent... Faites-lui accessoirement valoir cet argument.

Car la Cour de cassation se borne, lorsqu'elle est sollicitée à rappeler le droit lorsque celui-ci a été mal appliqué par les tribunaux et les cours.

Les arrêts de cassation ne sont donc pas sensés se contredire. Autrement, cela signifie qu'il existe de mauvais arrêts de cassation qui doivent en conséquence être retirés du bulletin car

le droit en France est fait pour former un tout cohérent, sans contradiction.

PS : les experts d'assurances sont des prestataires de service dont les clients sont les assurances...

Ils ont une formation Bac+2 de technicien supérieur pour exercer et n'ont de formation de juriste, loin s'en faut. Ils sont capables d'évaluer les dégâts et d'estimer les devis de réparations qu'auront à payer les assurances.

En prétendant faire une analyse juridique du litige, savez-vous donc qu'il outrepassa sa qualité, sa fonction ? qu'il abuse de sa fonction ?

Êtes-vous sûr que c'est l'expert mandaté est celui de votre assurance ?

Cela me rappelle ma propre expérience...

Savez-vous qu'à partir du moment où vous n'avez pas de dégâts des eaux dans votre logement, vous n'avez pas de constat à remplir ? Vous et votre assureur qui vous protège n'êtes pas impliqués par les dégâts causés indépendamment de la responsabilité de la réparation qui est à la charge de la copropriété et devant qui de droit d'après votre règlement.

Par **HOODIA**, le **20/08/2015** à **10:41**

"les arrêts de la cour de cassation ne sont pas sensés se contredire " car le droit en FRANCE est fait pour former un tout cohérentsans contradiction .

Reste que le refus de prise en charge par l'assurance d'une personne habilitée à traiter un dossier incompétente à vous lire car" les dossiers de sinistre seraient plus longs à traiter et demanderaient l'emploi de juristes à plein temps et cela leur reviendrait plus cher in fine " et votre conclusion " l'assurance serait moins efficace .

La question est pour QUI ?

Par **janine13**, le **24/08/2015** à **08:21**

Encore une fois merci Frankie 31000 , j'ai malheureusement d'énormes dégâts dans presque toutes les pièces de mon appartement , parquet gondolé , plinthes décollées , murs cloqués sur près de 2 mètres de hauteur , ainsi que des moisissures dans l'intérieur des placards et penderies

Par **Franckie31000**, le **24/08/2015** à **19:25**

Dans ce cas, ça va chauffer pour le matricule de votre syndic car il a obligation d'assurer la salubrité de l'immeuble. A ce propos, vous avez fait un courrier de plainte à la mairie comme je le conseille ?

Si vous voulez bien, je peux vous communiquer mon n° de téléphone.

Par **janine13**, le **24/08/2015** à **23:10**

Non je n'ai pas fait un courrier de plainte à la mairie , je n'avais pas connaissance de ce conseil de votre part

Pour votre n° de téléphone , ce serait bien sécurisant pour moi , merci de me le proposer .

Mais j'ai bien peur d'être tentée de vous appeler trop souvent !!!

Par **Franckie31000**, le **25/08/2015** à **11:02**

"Non je n'ai pas fait un courrier de plainte à la mairie , je n'avais pas connaissance de ce conseil de votre part"

C'est que je vous avez fourni le lien vers un autre site dans lequel j'en parlai en long et en large. Ici :

<http://www.village-justice.com/articles/qui-sont-ses-canalisation-qui,17833.html#nh3>

Je vous ai envoyé mes coordonnées téléphoniques sur votre messagerie Legavox. Dites-moi si vous avez des difficultés à y accéder.

Par **Nadvevesse**, le **18/09/2015** à **21:10**

Bonsoir

Voilà je me suis greffée sur ce forum car la je ne sais plus quoi faire

Ça fait un mois gros problème de chaudière je suis copropriétaire d un appartement en rez de jardin on est venu 4 fois tout ça pour en conclure que un gros tuyau faisant partie de la vmc était tombée de sa gaine

Il a fallu que je fasse un trou énorme dans le placard pour qui ils aient accès

Vous imaginez ma tête

Ils m ont dit que c était à moi de laisser le passage pour su ils aient accès à la vmc

J ai donc fait le trou et on est venu me (réparer la panne)

Aujourd'hui hui le lendemain de la réparation au bout d un mois mes voisins viennent

E voire en me demandant si on avait pas une fuite

Apparemment non mais ce serait dans la chambre un tuyau enfuie sous la dalle aurait cassé

La. Chaudiere se vide

Enfin le paradis

Que dois je faire

Je suis désemparée

Merci pour vos réponses

Par **Franckie31000**, le **26/09/2015** à **16:35**

Bonjour Nadvevesse,

Si je comprends bien, une canalisation de votre réseau d'eau chaude fuit. Cette partie de canalisation est dans le plancher.

OK.

A priori, bien que vous en ayez l'usage exclusif, elle n'est sans doute pas privative. Tout

dépend de ce que prévoit votre règlement de copropriété. S'il ne dit rien, c'est l'article 3 de la loi de 1965 qui s'applique. On dit qu'il est supplétif (au règlement de copropriété). Il dit que le gros oeuvre est partie commune par défaut.

Quoi qu'il en soit, une fuite d'eau est une réparation urgente. Elle doit avant tout être réparé en dernier recours par le syndic quel que soit sa nature privative ou commune quitte à ce qu'il réclame le remboursement si c'est effectivement privatif.

Dans ce cas, faites un courrier à votre syndic en l'informant du sinistre, son caractère urgent et en invoquant le second alinéa de l'article 18 de la loi de 1965 sur les copropriétés. Cet article de loi oblige le syndic à procéder aux travaux sans délai pour toute réparation de cette nature, c'est-à-dire, urgente quel que soit la nature privative ou commune de cette canalisation.

S'il ne s'exécute pas, refaites le même courrier assorti d'une mise en demeure. A ce propos, en fonction de l'urgence toutefois, donnez-lui un ultimatum raisonnable pour la réalisation des travaux.

S'il ne s'exécute pas, passez à la vitesse supérieure.

Déposez une demande d'injonction de faire au greffe du tribunal de proximité dont votre copropriété dépend.

Vous fournirez les justificatifs suivants :

- la preuve de votre identité : la photocopie de votre carte d'identité
- les courriers échangés avec le syndic
- la preuve du sinistre : le compte-rendu de la recherche de fuite produite par le plombier si cela a été fait ou une déclaration écrite d'un témoin: votre voisin en l'occurrence.
- La preuve que le syndic est votre syndic : le contrat de syndic avec votre copropriété ou le dernier compte-rendu d'Assemblée Générale
- la preuve de votre qualité de copropriétaire : un document prouvant que vous êtes propriétaire du bien dans cette résidence : un avis d'imposition foncière, la dernière convocation d'Assemblée Générale
- et enfin, ce formulaire rempli : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1464> dans lequel notamment, vous exposerez votre problème avec le syndic et invoquerez 2nd alinéa de l'article 18 cité précédemment comme moyen de droit à votre demande.

Toujours dans ce formulaire, il vous sera aussi demandé le montant des dommages et intérêts que vous réclamez en cas de non-exécution par le syndic de l'injonction par le juge. Une somme arbitraire pour le défaut de jouissance, le préjudice moral ou le préjudice personnel. Mettez la somme que vous estimez juste ou ne mettez rien du tout. Il n'empêche que l'injonction de faire adressé au syndic indiquera cette somme. Cela peut avoir un caractère dissuasif envers lui.

Il vous sera demandé aussi d'indiquer un ultimatum à votre convenance, date après laquelle, l'audience sera effective.

Mettez tout cela dans une grande enveloppe, déposez-la au greffe ou envoyez-lui. Vous recevrez par retour un courrier du tribunal vous informant de l'issue de votre démarche et d'une éventuelle date d'audience si le syndic ne fait toujours rien.

Informez le tribunal de l'exécution si elle a lieu afin que l'audience soit déprogrammée. C'est votre part du devoir dans cette démarche.

Toute la démarche est expliquée ici :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1787>

Pas d'avocat à prévoir et la démarche est totalement gratuite.

Avant tout cela, il faudrait que le syndic dépêche un plombier pour une recherche de fuite. Votre voisin peut faire cette déclaration puisque c'est lui qui s'en est aperçu.

Enfin, si par contre, il y a un rapport direct avéré entre les travaux de VMC qui ont été effectués (que vous mentionnez) et cette fuite - Je ne vois pas à priori laquelle mais pourquoi pas -, c'est l'artisan qui a effectué les travaux qui est responsable. Il a une assurance dommages-ouvrage pour cela. Elle est obligatoire pour les professionnels sous peine de poursuites pénales à leur encontre. Demandez à votre syndic qu'il règle ce problème et ne tenez pas compte de la démarche que je vous ai indiqué avant, bien sûr.

Par **Pett**, le **28/09/2015 à 14:28**

Bonjour,

J'ai un problème lié à ceux du dessus alors je me permet de le poster ici.

Je suis un nouveau propriétaire d'un appartement situé au dernier étage (7ème) d'une copropriété. Je fais des travaux dans celui-ci, et mes ouvriers ont percé un tuyau de chauffage au sol. Le syndic m'oblige à passer par le chauffagiste de la copro, qui me facture ça 1600€, des travaux qui coûte entre 400€ et 600€ en temps normal. Le syndic me dit que je dois passer par eux car c'est eux qui gère le chauffage de la copro, et que je n'ai pas le droit de passer par une autre société (histoire de garantie).

Etant donné que c'est moi qui paie toutes les réparations, et que le chauffagiste de la copro n'est pas honnête dans cette histoire, pensez-vous que je peux passer par une autre société sans avoir de problème ? Je précise que je ne vais pas me retourner contre mes ouvriers car ce sont des connaissances.

Merci pour vos retours.

Par **Franckie31000**, le **29/09/2015 à 23:56**

Pett,

La question que vous soulevez n'est pas une question de répartition entre parties communes et privatives.

Car, d'après ce que vous dites, la conséquence immédiate de la fuite, c'est que tout l'immeuble est privé de chauffage au sol. Donc, c'est sans conteste possible une canalisation commune.

Par "mes ouvriers", dois-je comprendre que vous êtes leur patron ? Êtes-vous artisan ? Dans ce cas, vous avez forcément contracté une assurance dommage-ouvrage auprès d'un assureur pour professionnels. Vous n'avez qu'une chose à faire, c'est déclarer ce sinistre si ce n'est pas déjà fait.

D'autre part, on ne peut pas vous imposer un professionnel. Vous vous en doutez bien ? D'ailleurs, si vous avez assez de malice, demandez à votre syndic, une déclaration écrite de son exigence...

S'il le fait, c'est très bien, vous déposez une plainte auprès de la répression des fraudes à la consommation.

Mais, il ne la fera pas parce qu'il sait que c'est que c'est une fraude manifeste.

En règle générale, lorsque vous avez un doute sur une déclaration orale, demandez confirmation par écrit. Ainsi, vous saurez si la déclaration orale est de bonne foi.

Il ne peut y avoir aucune obligation de cette nature. Rien de tel dans la loi et il ne peut y avoir rien d'écrit de pareil dans le règlement de copropriété.

La seule chose à laquelle vous devriez faire attention, c'est de vérifier que l'entreprise ou l'artisan avec lequel vous contracterez pour effectuer les travaux est assuré dommage-ouvrage. Bien que lui seul est responsable pénalement pour défaut d'assurance, cela vous évitera des reproches en cas de pépin.

Par **Pett**, le **30/09/2015** à **08:23**

Merci pour votre réponse Franckie. Je me suis mal exprimé par mes ouvriers, ce sont des artisans à mon frère qui travaillent dans le bâtiment, sans contrat. C'est pour cela que je ne peux pas me retourner contre eux. Sinon le syndic est venu hier pour inspection, un plombier que j'ai appelé était aussi sur place.

En enlevant une canalisation d'air apparaissent dans l'appartement, les ouvriers ont dû gratter au sol, et ont atteint cette canalisation de chauffage. Il en ressort qu'ils n'auraient pas dû toucher cette canalisation d'air car partie commune, donc c'est ma faute, donc je dois payer.

Le tuyau au sol est en très mauvais état selon le plombier, et sans protection. Voyant que je refuserai de payer 1600€ pour un petit trou, le syndic me dit de lui fournir le devis que j'aurai du plombier, et qu'il négociera avec le chauffagiste de l'immeuble, qui lui seul encore une fois, doit faire les travaux car c'est le chauffagiste de la copro. Qu'en pensez-vous ?

Pourrais-je essayer de voir avec mon assurance sinon, y a-t-il des chances que ça soit prit en compte ? Seul problème, l'urgence, je rappelle que personne n'a de chauffage en attendant.

Merci d'avance pour vos retours.

Par **Franckie31000**, le **30/09/2015** à **12:18**

"ce sont des artisans à mon frère qui travaillent dans le bâtiment, sans contrat."

Soyons clair. Il n'y a pas de contrat passé entre vous et eux ?

Dans ce cas, difficile effectivement de se retourner contre eux.

Vu les dégâts, ils ont l'air d'une bonne bande de pieds nickelés. Des imposteurs si vous préférez.

Par contre, vous pouvez faire marcher votre responsabilité civile. Déclarez le sinistre à votre assurance habitation. Il n'y a pas de raison que cela ne soit pas couvert.

Concernant l'urgence, c'est au syndic de la gérer. Il doit s'il le faut, procéder de sa propre

initiative aux travaux à titre conservatoire (article 18 de la loi de 1965 sur les copros).

En tout cas, cela doit vous servir de leçon. Car considérez que c'est un moindre mal. Cela aurait pu être beaucoup plus embêtant pour vous avec des sommes

Dites-vous bien que c'est le plus radin qui dépense le plus à la fin.

Faites toujours appel à des professionnels déclarés. En cas de faute, ce sont eux qui sont responsables. Faites plutôt jouer la concurrence.

Par **Pett**, le **30/09/2015 à 12:45**

Un appartement entier à refaire, on ne dit pas non à un coup de pouce, je serai toujours gagnant sur le coup total. Mais pour les réparations quoi qu'il arrive je prendrai un pro. Pour résumer, je vois avec mon assurance, je refuse de payer si le coût ne baisse pas significativement, et si ça traîne trop le syndic va quand même faire réparer, par contre la je sais pas qui paiera.

Je vous tiens au courant de la suite des événements, et vous remercie encore de passer du temps sur mon cas.

Par **Franckie31000**, le **30/09/2015 à 13:58**

S'il entreprend les travaux, c'est la copropriété qui avance les frais, naturellement.

Quoi qu'il en soit, il doit demander plusieurs devis à plusieurs entreprises. S'il ne le fait pas, il est dans son tort pour défaut de conseil. Pour ce motif, un copropriétaire est fondé à demander sa révocation judiciaire.

Dans votre cas pratique, il vaudrait mieux que vous fassiez faire des devis par vous-même. C'est gratuit et ça peut économiser gros. Vous retiendrez le moins cher bien sûr et vous en notifierez le syndic. Notifier suppose que vous gardiez la preuve qu'il a été informé. Cela suppose donc sa transmission par courrier recommandé AR ou remise en main propre contre signature d'un récépissé que vous aurez rédigé en précisant le document remis, la date de remise et la signature du syndic.

A partir de là, libre à lui de choisir un autre professionnel. Mais il ne sera pas fondé à demander un remboursement supérieur au devis que vous lui aurait présenté.

La démarche que je viens de décrire est sous réserve que votre assurance ne marche pas.

Par **JMB35**, le **15/10/2015 à 16:10**

Bonjour tout le monde et notamment Franckie31000,

j'ai bien lu l'ensemble de la discussion avec grand intérêt, voici le cas qui me concerne actuellement :

J'ai un appartement en corpo, j'ai un tuyau d'eau froide (après compteur) qui passe sous la cour de l'immeuble pour rejoindre mon appartement.

Mon compteur tourne en permanence, il y a donc une fuite, j'ai entrepris une recherche avec un plombier et par déduction la fuite qui n'est pas visible ni chez moi ni chez un voisin, donc pas de dégât doit être situé au niveau d'une canalisation en plomb qui passe sous la cour.

Le problème est que :

- La canalisation est située après mon compteur donc à usage exclusivement privative
- la canalisation passe sous la cour donc dans un élément de la copropriété mais est-ce considéré comme du gros oeuvre
- Il n'y a pas réellement de dommage car l'eau qui s'échappe du tuyau part dans le sol mais ne dégrade ni partie privative ni commune

Mon assureur me répond qu'il n'y a pas de sinistre donc pas de déclaration et mon syndic me répond que les travaux sont à ma charge car :

(réponse du syndic)

"Voici un extrait du règlement de copropriété :

Chapitre 1-2 : Définition des parties privatives

"Les conduits et canalisations de toute nature (eau, gaz, électricité, courants faibles, eaux vannes et usées, chauffage, ventilation, etc...) ainsi que leurs éventuels coffrages ou gaines, appareillages, robinetteries, compteurs et accessoires qui en dépendent, d'utilité exclusive au local privatif, seraient-ils extérieurs à ce local ou traverseraient-ils un autre local privatif, jusque et y compris leur raccordement sur les conduits et canalisations communs."

L'article 3 de la loi du 10/07/65 sur la copropriété précise :

Sont communes le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;

Cet article ne précise pas que la canalisation dans la cour est commune. Il faut comprendre que les canalisations sont communes quand elles déservent un équipement commun.

Toute canalisation est présumée partie commune par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, y compris celles qui traversent les parties privatives (CA Paris, 23e ch., 22 mai 1992 : Loyers et copr, 1992, n°439). Mais encore faut-il qu'il s'agisse de canalisations afférentes aux éléments d'équipement commun. Ce pourrait ne pas être le cas pour des canalisations dont la fonction est d'évacuer vers les conduites collectives les eaux ménagères et usées des copropriétaires (CA Paris, 19e ch. B, 22 juin 2000, Dossier CSAB n°89, févr. 2001, n°128, obs. A. Dunes. Et CA Versailles, 4e ch., 20 mars 1985, RD Imm, 1986, p. 413) qui qualifie ces canalisations de privatives. Il a été jugé qu'une canalisation raccordant un appartement aux canalisations de l'immeuble était un branchement particulier et constituait donc une partie privative alors même qu'elle était encastrée et inaccessible (CA Paris, 7 juillet 1995)."

J'ai actuellement un devis pour faire les travaux mais le syndic refuse de le signer car comme indiqué au dessus il dit que ces travaux sont à ma charge donc

- Dois-je payer la facture de recherche de fuite (150 €)
- dois-je signer le devis pour que les travaux soient réalisés rapidement ou assigner la corpo à le faire ?
- Ces travaux sont-ils à ma charge, autrement dit cette canalisation est-elle privée ou commune (2500 €)
- Comment puis-je faire pour la surconsommation d'eau environ 100m³ à ce jour soit 500 €

- Ont me dit que je ne peux pas faire de déclaration de sinistre car il n'y a pas de sinistre ...

Merci pour vos éclaircissement

Par **Franckie31000**, le **27/10/2015 à 16:30**

Désolé pour le retard,

j'ai beau scruter ma boîte aux lettres; je n'avais pas remarqué votre message.

Il faut rappeler ce que dit la loi de 1965 sur les copropriétés :

Article 3

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

[s]Dans le silence ou la contradiction des titres[/s], sont réputées parties [s]communes[/s] :

- le sol, [s]les cours[/s], les parcs et jardins, les voies d'accès ;

- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;

Autrement dit, l'article 3 stipule qu'à partir du moment où la partie de la copropriété en question n'est pas inscrite dans le titre de propriété du copropriétaire ou qu'elle figure sur au moins deux d'entre eux (contradiction des titres), cette partie est commune s'il s'agit d'une cours et même s'il s'agit d'une canalisation qui ne fait que traverser des parties privées (pour raccorder une partie privée en particulier).

D'autre part, il y a l'article 8 de la loi :

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non [s]l'état descriptif de division[/s], détermine la destination des parties tant privées que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Les jugements de cours ont eu la (fâcheuse) tendance, à tenir compte des règlements de copropriété abusivement sur la base de cet article 8 au mépris de l'article 3, ce qui a fait dire (abusivement) aux observateurs juridiques que l'article 3 n'avait qu'une fonction supplétive.

Or, c'est une grave erreur car c'est non seulement extrapoler la loi (lui faire dire ce qu'elle ne dit pas), donc la violer mais de plus, ce serait détourner le fameux état descriptif de division de sa définition si on l'applique aux canalisations fichées dans la cour. Ce qui est votre cas d'espèce.

Comme on va le voir, Etat descriptif de division ne permet pas la liberté de définition des parties communes et privées que l'on retrouve dans les règlement de copropriété. Nul part dans la loi, il est stipulé qu'une définition de la répartition entre parties communes et privées qui puisse contrevenir à la convention prévue par la loi dans son article 3.

Car, l'état descriptif de division est défini par l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=42A2420C15841DFCE57B3F89A3DC7E9>

:

L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, conformément aux prescriptions du premier alinéa dudit article 7, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.

Un tel lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.

[s]Constitue une fraction[/s] au sens de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 :

a) Pour les bâtiments, chaque [s]local principal[/s] (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc), et chaque [s]local secondaire[/s] (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

b) Pour les terrains non bâtis, chaque [s]portion de terrain[/s] sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription ; dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

Donc, ce qui constitue une division, ce sont des fractions de la copropriété définies par des surfaces pour les terrains et des volumes pour des appartements et non pas des équipements isolés (telles que des canalisations). Il n'est pas prévu par ce décret qu'il descende au delà de détail de la division en local et en portion de terrain. Les canalisations ne peuvent donc pas être exclus de la nature d'une portion d'un terrain ou d'un local d'immeuble.

Car non seulement, ce n'est pas prévu par la loi mais par contre ce qui est prévu par la loi, c'est le découpage par lots. Or, on s'est appuyé abusivement sur l'état descriptif de de division et sa mention à l'article 8 de la loi pour définir des conventions de répartitions entre parties communes et privatives qui contrevenaient à la loi et en particulier à son article 3.

On remarque que la définition état descriptif de division n'est pas contradictoire avec l'article 3.

[s]Les chapitres sur la définition des parties privatives et communes n'ont pas de valeur légale[/s] à moins de convenir de convention pour un cas d'espèce pour lequel l'article 3 de la loi ne couvre pas.

Votre cas d'espèce :

La cour de votre copropriété étant une partie commune dans l'état descriptif de division et de part son usage au regard de l'article 3, la partie de canalisation en question faisant corps avec cette cour, c'est aussi une partie commune.

Pour répondre à vos questions :

- Dans la mesure où vous avez passé commande vous-même au plombier, c'est vous qui payez la facture.

- Mettez-vous en relation avec un avocat après avoir valoir ces arguments au syndic par recommandé. A mon sens, je ne vois pas comment ce dernier pourrait trouver une base

légale qui dépasse celle que j'ai exposée : la loi est incontournable dans la hiérarchie des normes.

- La réparation est à la charge de la copropriété.

- Etant donné que la partie incriminée est réputée commune, la responsabilité de la réparation du préjudice est à la charge de la copropriété : la sur-consommation en particulier

- Effectivement, votre assureur ne peut pas intervenir parce qu'il n'y a pas de dégât des eaux chez vous d'après ce que vous dites. La copropriété étant responsable mais assurée responsabilité civile, il est probable que l'assureur de la copropriété par contre devrait payer la sur-consommation d'eau dont vous avez été la victime.

Par **nanou99000**, le **09/11/2015 à 15:14**

Bonjour Frankie31000 Ravie d'avoir trouvé quelqu'un qui s'y connaît. Et peut-être pourra m'aider dans une autre situation. Pour l'instant, je "récupère" les références de texte de loi ça m'évite de pianoter trop longtemps sur internet!!à propos d'infiltration dans la dalle d'appartement en rez de chaussée chez un copain un peu délaissé et qui compte sur nous pour lui expliquer. Donc je savais que "j'avais raison" dans l'ensemble; je suis en train de lui faire le brouillon de la lettre pour avertir son syndic de préparer une AG(urgente? même si il n'y a qu'une tâche sous le lino du couloir de 60cm de diamètre et de l'humidité remontant dans les murs de 2 placards car là-dedans, il y a du carrelage au sol. donc ça remonte comme ça peut!!)et je voulais appuyer "ses" dires sur des textes; et avec vous, j'ai trouvé plus rapidement!! Je vous remercie pour tout ce travail et ce partage. 2° question: je pourrai vous questionner à propos d'une refonte de millièmes de copropriété uniquement réalisée par une présidente et sa trésorière (petite copropriété). Pour moi, c'est une refonte illégale puisqu'ils ont réuni 2 bâtiments, alors que chaque bâtiment était une copropriété à lui seul. Et je n'ai compris la chose qu'après coup. A bientôt peut-être.

Par **Franckie31000**, le **10/11/2015 à 23:51**

Bonjour Nanou,

ravi que cela aide.

D'après ce que je comprends, la question de la fuite est une affaire entendue.

Petite remarque néanmoins : Si, comme je le ressens d'après votre post, la fuite est à réparer urgemment, le syndic doit procéder à la réparation sans tarder et sans attendre une éventuelle approbation par l'AG des copropriétaires (article 18 de la loi).

La fusion de deux syndicats suppose la modification du règlement de copropriété de chaque copropriété. Cette modification se vote selon la double majorité (article 26) des voix : la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

D'autre part, dans une fusion, il faut recalculer la part de chacun pour conserver la même répartition de charges : si A et B sont les nombres de tantièmes de chaque copropriété et Ai et Bj, les tantièmes des copropriétaires i et j, de la première et seconde copropriétés, respectivement, alors

les tantièmes du copropriétaire i de la copropriété unifiée seront : $A_i \times (A+B)/A$.

Réciproquement, ceux du copropriétaire j, $B_j \times (A+B) / B$.

Afin d'éviter des tantièmes après la virgule, on les renormalise en les multipliant par le produit $A \times B$ et l'on doit faire de même pour le nombre total de tantièmes de sorte que :

le propriétaire i aura : $A_i \times (A+B) \times (A \times B) / A$ tantièmes

le propriétaire j aura : $B_j \times (A+B) \times (A \times B) / B$ tantièmes

la copropriété fusionnée : $(A+B) \times (A \times B)$

Cette répartition des charges reste la même puisque chaque copropriétaire conserve la même part :

tantièmes du proprio i après fusion / tantièmes copro fusionnée = tantièmes du proprio i avant fusion / tantièmes copro d'origine = A_i / A

Comme on le voit, la fusion des copropriétés rend nécessaire ce calcul afin de conserver la même répartition de charges.

Une répartition des charges qui ne respecte pas ce calcul devrait donc être considérée comme une nouvelle répartition des charges qui n'avait rien d'obligatoire et est par conséquent soumise à l'article 11 de la loi de 1965 : elle doit donc être votée à l'unanimité des copropriétaires de la copropriété. Autrement dit, il ne peut y avoir un seul copropriétaire, absent à l'AG devant l'entériner.

Si l'adoption de ces résolutions n'est pas régulière au regard du vote, c'est le président du TGI qui est compétent. De même, si cela a été décidé unilatéralement par le syndic, celui-ci s'expose à des dommages et intérêts pour le trop perçu au regard de l'article 1382 du Code Civil. La résidence n'est pas responsable dans ce cas-là et ne peut être judiciairement attaquée.

Référence : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

Par **nanou99000**, le **11/11/2015 à 17:26**

Bonjour et merci Frankie.

mais qui a le droit de faire ce travail de refonte de millièmes en associant 2 copropriétés qui étaient donc enregistrées séparément avec leur répartition d'origine?

est-ce qu'une présidente et une trésorière bénévoles peuvent faire ça? lorsque j'ai acheté cet appartement, c'était ainsi. et au première AG, les 2 personnes citées nous ont expliqué qu'elles avaient fait ce travail pour faciliter les calculs des dûs, quote-part....

le problème, c'est que je me suis rendue compte après-coup, que c'est moi qui payais le max sur les 2 bâtiments, par exemple pour les assurances copro, l'une était plus chère que l'autre (à cause de l'emprise au sol: normal) mais du coup, en schématisant ça donne: avant $4/5$ de $250\text{€} = 200\text{€}$. après $2/2.5$ de $250+350 = 480\text{€}$.

mais ça, on ne me l'avait pas présenté comme ça et "débutante" en achat en copropriété, je n'y ai rien vu et ai payé pendant 4 ans. (les 2 autres copro. de mon bâtiment non plus

d'ailleurs).

maintenant, on demande à revenir à l'EDD d'origine puisque de toute façon, les comptes rendus d'AG ne sont pas signés par les copro, que rien n'a été officiellement enregistré, que ce travail a été fait par des non initiés.... et que cette demande de remboursement a été officiellement signée par tous les copro., que les calculs de remboursement en fonction des tantièmes de chacun et par rapport à chaque dépense réalisée (assurances, façade, gouttière,)ont été établis et tous nous ont remboursé sauf 1: celui qui nous doit le plus,(700€) la trésorière de l'époque!! Avons-nous tort?

ça fait peut-être un peu/beaucoup comme texte?? Non. j'espère que je suis assez claire. merci si vous pouvez nous aider. nanou.

Par **Franckie31000**, le **11/11/2015 à 23:25**

"qui a le droit de faire ce travail de refonte de millièmes"

"est-ce qu'une présidente et une trésorière bénévoles peuvent faire ça?"

Si la résolution a été votée favorablement selon les modalités que j'ai évoquée, alors le syndic est chargé de ce travail.

Le syndic est seul responsable civilement de la gestion de la copropriété. Ce peut être le président du conseil syndical mais dans ce cas, il faut que ce fonctionnement soit expressément prévu par le règlement de copropriété (article 14 et 17 de la loi de 1965) : on parle alors de syndicat coopératif.

C'est ce qui semble être le cas chez vous.

Pour le trop perçu que l'on vous doit ou que l'on vous a dû, ce qui n'est pas clair de votre part, c'est : Est-ce que ces arriérés sont la conséquence d'une répartition inéquitable des charges ? Qu'est-ce qui vous a été remboursé ? Et surtout qu'est-ce qui vous semble devoir vous être dû et pour quel motif ?

Quoi qu'il en soit, pour votre information, dans le cas général des recours en matière civile, les faits se prescrivent au bout de 5 ans. Si, par exemple, si l'on vous doit une somme depuis 5 ans, les poursuites judiciaires civiles ne sont plus possibles. MAIS, en droit de la copropriété, la prescription des faits est fixée non plus à 5 ans mais à 10 ans (article 42 de la loi de 1965). En particulier, des arriérés de charges sont exigibles pendant 10 ans.

Si le syndicat vous doit encore de l'argent, quelle qu'en soit la somme, c'est le tribunal de grande instance qui est compétent. L'assistance d'un avocat est donc obligatoire.

En cas de contentieux, sachez que si vous gagnez votre procès, le juge condamnera la partie adverse à vous régler en sus, vos frais de justice sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Encore faut-il que votre avocat n'oublie pas de le demander (En effet, le code de procédure civile exige du juge qu'il ne tienne compte que des demandes des parties. Autrement dit, qu'il n'aille pas au-delà de ce qui est demandé). Mais un avocat n'oublie jamais ce détail élémentaire.

De plus, dans ce cas (si la copro est condamnée en votre faveur), vous serez exempté de participer aux frais de justice engagés par la copropriété (article 10-1 de la loi de 1965). Vous devrez donc en plus être remboursé des provisions faites à hauteur de votre quote-part.

"les comptes rendus d'AG ne sont pas signés par les copro"

Les PV d'AG ne sont pas signés par les copropriétaires. Ils doivent être signés par leur auteur. Par contre, ils doivent en être notifiés : la preuve doit être faite que tous les copropriétaires ont été avisés de son contenu. Autrement dit, preuve doit être faite qu'ils en ont reçu une copie : un récépissé ou un avis de réception postal.

Par **nanou99000**, le **12/11/2015 à 10:43**

Bonjour Frankie, oui c'est vrai que ça fait fouilli parce que j'ai mélanger 2 choses. alors si ça ne vous dérange pas, je me cantonne aujourd'hui à cette première interrogation. Puis si vous êtes toujours d'accord, je vous préciserai l'histoire du remboursement.

Donc, je n'aurai jamais pensé qu'un "tout un chacun" a le droit de décider d'une nouvelle répartition de millièmes en prenant les millièmes du n° 25 + les millièmes du n°27, puis une division par 2. d'autant que les 2 n'ont pas les mêmes surface de plancher et alors que dans l'un des deux, il y a la part de droit de passage à déterminer puisque le n°27 passe par le 25 pour accéder à ses parties privatives. je croyais qu'il fallait avoir recours à soit à un géomètre soit à un un expert immobilier (moins cher) pour établir ces tableaux. Et qu'ensuite d'ailleurs, il fallait faire enregistrer officiellement la modification des EDD d'origine. (ce sont 2 bâtiments de village).

Par **Franckie31000**, le **12/11/2015 à 20:51**

" je n'aurai jamais pensé qu'un "tout un chacun" a le droit de décider d'une nouvelle répartition"
Je n'ai pas prétendu une telle chose. Au contraire, j'ai dit que cela doit être voté à la majorité des voix de l'article 26 (66 % tantièmes de la copropriété).

Même si une répartition inéquitable est voté, elle est de toute façon annulée par le président du tribunal d'instance saisie par la partie qui a été lésée. Le trop perçu devra réclamé devant lui qui condamnera la copropriété à le rembourser.

"prenant les millièmes du n° 25 + les millièmes du n°27, puis une division par 2. d'autant que les 2 n'ont pas les mêmes surface de plancher"

D'après ce que vous dites, c'est proprement inéquitable et donc parfaitement contestable devant qui de droit comme je l'ai évoqué au paragraphe précédent.

Le passage, s'il est empruntable par les résidents, c'est automatiquement une partie commune (article 3 de la loi de 1965). Ce ne peut pas être une partie privative.

Visiblement, il y a un litige. Ce que vous pouvez faire, c'est établir vous-même la répartition, grâce aux règles de calculs que j'ai énoncée dans mon post précédent.

Vous les soumettez au conseil syndical. Sans réponse favorable de sa part, demandez à votre mairie ou la maison de justice de votre quartier, un rendez-vous avec un conciliateur de justice. Après avoir expliqué le litige, il convoquera le syndic, donc la présidente qui devra se justifier et être conciliante. Dans le cas contraire, il faut alors préparer une action en justice : vous demandez au conciliateur, à l'issue de la réunion, un certificat de non-conciliation.

Demandez à la maison de justice un rendez-vous avec un avocat (c'est une entrevue

gratuite). Comme j'imagine que vos demandes sont bien-fondées, je vous propose d'adresser un courrier de mise en demeure de vous rembourser les sommes que la copropriété vous doit si vous souhaitez faire courir les intérêts de retard à partir de ce courrier.

" il fallait faire enregistrer officiellement la modification des EDD"

Je vous confirme. C'est même le règlement de copropriété dans son intégralité qu'il faut (re)déposer au service de la publicité foncière qui fournit aussi le service de fournir des copies du règlement moyennant 30 euros.

En attendant votre réponse, bien à vous.

Par **nanou99000**, le 12/11/2015 à 21:22

Merci Frankie de tous ces renseignements.

juste un mot: oui, effectivement, l'escalier du 25 est une partie commune puisque les copro. du 27 l'emprunte pour rentrer chez eux. donc il est bien établi un tableau "spécial parties communes".

ce soir, je suis un peu "cuite" par le journée. si je me mets à "pianoter" maintenant, je sais très bien que je ne me coucherai pas de bonne heure.

Alors ce soir, repos!! je vous retrouve demain si vous le permettez. réponse positive que j'anticipe bien sûr!

En tout cas, mercie encore. Bonne soirée et bonne nuit.

Par **Franckie31000**, le 15/11/2015 à 10:14

Pas d'autres questions ?

Par **nanou99000**, le 15/11/2015 à 11:31

Bonjour Frankie, un petit coup de fatigue; "Y'a" rien à faire, les nombres font partie de l'infini et ne s'arrête donc jamais, mais j'ai remarqué que le cycle est exagérément exagéré surtout quand il s'agit d'années!!

Bien. Malheureusement, pour pas mal de personnes, et très certainement, bien plus jeunes que moi, cet enchainement s'est arrêté brutalement. Et mon histoire de copropriété paraît tellement dérisoire à côté de cela.

Je voulais donc vous expliquer la deuxième partie, lorsque je parle de remboursement. Lorsque j'ai découvert cette histoire, j'ai râlé sérieusement et avec les 2 copropriétaires du 27, et puisqu'il y avait à régler la vente partielle d'un lot(2011), nous avons obtenu le passage d'une experte pour revoir toute cette histoire de mise en commun de ces 2 bâtiments et de ces millièmes.

Cette experte nous a donc établi une modification de l'EDD d'origine avec l'établissement de millièmes pour le n° 25 et ses 7 copropriétaires. Remis en place pour le 27 et ses 3 copro.; et établi un tableau de charges communes (qui n'existait pas du tout) puisque le 27 utilise la cage d'escalier du 25.

Le même jour que la signature pour le passage de l'experte, le 27 avait demandé le remboursement des sommes trop payées: comme par exemple l'histoire de l'assurance. Ce qui avait été voté et accepté et signé par TOUS les copro. du 25. C'est moi qui ai donc refait les calculs, mais en tenant compte des millièmes d'origine puisque ces événements se situaient avant la date de la vente partielle et le passage de l'experte. Je suis remontée 5 ans en arrière, mais vous vous me d'êtes 10 ans. je vais pas recommencer. tant pis. J'ai ensuite soumis ces calculs et tous ont remboursé en fonction de leur millièmes, (y compris l'ancienne présidente qui a compris que ce qui avait été fait n'était pas légalement établi) tous sauf un, (la secrétaire-trésorière, celle qui doit 700€) ont remis les sommes à la copro. du 27; et on a réparti sur les 3 copro. du 27 en fonction de leur millièmes bien sûr. Donc oui, je sais que je peux "trainer" la trésorière au TGI. mais j'espère qu'elle finira par capituler, sans qu'on en arrive là.

A la suite de tout ça, il y a quelques mois, les copro du 25 et les copro du 27 m'ont élue présidente et l'ancienne présidente a été élue secrétaire-trésorière. Donc, je "bosse" sérieusement mon nouveau rôle et je plonge systématiquement sur le site de l'état. Mais avec vous, j'ai aussi découvert Légavox, ça m'aide beaucoup puisque vous êtes déjà) bien au fait des choses en matière de copropriété.

J'ai systématiquement copié/collé les textes dont vous me parlez et j'ai créé un classeur : textes de lois".

Bon je file voir mes beaux-parents: 93 et 85 ans! Bon dimanche et merci encore. On se re parle quand vous voulez. je voudrais bien vous donner mon mail, mais je ne sais comment faire pour vous le transmettre très personnellement.

Par Frankie31000, le 16/11/2015 à 12:55

"C'est moi qui ai donc refait les calculs, mais en tenant compte des millièmes d'origine puisque ces événements se situaient avant la date de la vente partielle et le passage de l'experte. Je suis remontée 5 ans en arrière, mais vous vous me d'êtes 10 ans"

Depuis quand les charges qui vous sont prélevées sont-elles abusives ? Cela dépasse-t'il 5 ans ?

Donc, ce que je comprends, c'est qu'il reste une personne qui doit 700 euros à ceux qui ont trop payé. Cette personne, c'est l'ancienne secrétaire-trésorière. Forte du fait que tout le monde sauf elle a reconnu l'erreur et le préjudice, il me semble qu'il faut insister pour qu'elle rembourse ce qu'elle doit que ce soit, au passage, invoqué devant qui de droit.

Dans une collectivité, aucune exception ne doit être tolérée : c'est ouvrir la boîte de Pandore, à contrario. Tant pis pour elle, si elle préfère arriver au contentieux. C'est le plus radin qui dépense toujours le plus, paradoxalement. Quoiqu'il en soit, même si elle fait volte-face, après l'assignation, pensant s'éviter le remboursement des frais de justice de son adversaire ... c'est se bercer d'illusions. Mais votre avocat saura comment réagir pour ne pas que cela vous coûte 1 centime.

Je pense que c'est une affaire qui roule. Il me semble que la seule chose à faire si la personne est décidément récalcitrante, c'est de l'assigner. Pour cela, regarder dans votre règlement de copropriété, s'il vous est nécessaire de faire voter l'engagement de poursuites ou s'il prévoit que ce pouvoir vous est délégué.

S'il vous est utile de communiquer avec moi par message privé, je vous rappelle ou vous informe que nos comptes sur ce forum disposent d'une boîte mail. Il suffit de cliquer sur nos pseudo qui apparaissent en en-tête des messages pour composer un message privé.

Par **nanou99000**, le **16/11/2015 à 15:51**

Bonjour et merci encore et à nouveau!!

ok, pour les mails : c'est surtout parce que la fenêtre pour écrire est plus grande.

d'un autre côté je me dis que nos échanges peuvent aussi servir à d'autres.

Les dûs: j'ai calculé depuis janvier 2013, date à laquelle les copro. Du 27 ont demandé que cela soit expliqué aux 25 et mis au vote.

2013 moins 5 ans= janvier 2008. Mais vous me dites 10 ans en arrière. Donc j'aurai dû remonter encore. Pour nous, ce sera que jusque fin 2005, date de 1ere vente en lots de ces immeubles.

Janvier 2013 : date à laquelle a été signé par tous le N° 25 et le 27 l'accord de "récupération des trop versés " et qui mentionne le nom de ces 3 copro. du 27 qui doivent être remboursés".

Même la secrétaire-trésorière (habitant au 25) avait signé cet accord sur le remboursement.

J'ai écrit dans une précédente lettre : « il y avait 7 copro. »= non, en 2013, il n'y avait que 6 copro.

J'ai aussi écrit : « tous ont réglé sauf 1. »

Bilan : maintenant je précise : sur les 6 copro de l'époque,

3 ont déjà remboursé. (et l'argent a été déposé sur le compte de la copro. Du 27, puis

redistribués aux 3 copropriétaires du n° 27 en fonction de leur millième de lot d'origine.)

1 refuse donc maintenant de payer

2 ont vendu et sont partis. Qu'en était-il de ceux-là ? A-t-on le droit de réclamer après coup ?

J'ai donc été élue courant 2015. En octobre 2015, il y a eu une AG extra. portant sur 2 points: --refaire la toiture du 25,

--et à la demande de la trésorière et de son mari, l'annonce à tous les copro du 25 de la vente de leur dernier lot et le bilan de leurs dûs;

Du coup, sont encore apparus leurs fameux dûs (+leur part de toiture 2015 +le dernier quart assurance de 2015 + parties communes 2015).

Là, le mari m'a reproché tout ce que vous voulez et comme je lui tenais tête , (folklo la soirée !!) il a "pété" les plombs, a signé le compte-rendu d'AG en fin de réunion, car moi je le fais sur le moment pour qu'il soit signé immédiatement par tous les présents ou représentés sur la même feuille et pas sur la copie qu'ils reçoivent par mail, (ce qui m'évite de faire des km car tous les propriétaires n'habitent pas sur place : là, à cause de l'histoire de la toiture, il y avait tout le monde). Mais il était dans une telle rage que je suis quasiment sûre qu'il a signé sans relire. Du coup, je pense qu'il n'a même pas vu que la récapitulation des dûs y étaient enregistrés. Tant pis pour eux.

Donc effectivement, la propriétaire qui était la secrétaire-trésorière et son mari refusent de payer les 700€ pour rembourser les dépenses réalisées par la copropriété du n° 27 . Je vais leur envoyer un courrier avec accusé de réception récapitulant une fois de plus leur situation vis-à-vis de la copropriété et leur donnerais 2, 3 mois (???) pour qu'ils se mettent à jour en leur rappelant que de toute façon, la vente de leur dernier lot sera bloquée par ce problème tant qu'il ne sera pas éclairci et réglé.

Ensuite, je me mettrai en relation avec l'assurance de la copro. et l'avocat car je sais qu'on avait cotisé un peu plus pour la défense des personnes représentant le syndic.

Et de toute façon, je sais que dans la ville d'à côté, il y a un cabinet qui regroupe 3 avocats qui ont chacun leur spécialité en matière de bâtiment dont un, en problème de copro. Le copain l'appelle « pitbull » car paraît-il il ne lâche pas le morceau si il sait qu'il a raison !! J'ai lu quelque part que depuis quelque temps, les votes marqués abstenus sont considérés comme d'accord ? j'ai rêvé ou pas ?

La toiture du 25 vient d'être refaite. Il me faut maintenant « réceptionné » le chantier fini. Heu, je ne me vois pas crapahuter là-bas en haut et en plus, vérifier le travail de l'entreprise. Que je connais bien car elle a fait la toiture de la maison de mon 2° fils et on dirait une œuvre d'art ! Du coup, Je les connais ,je leur fais confiance.

Mais là c'est pas pareil ; c'est pour la copro. Et je dois faire les choses correctement.

Donc je dois régler les 20% de fin de travaux. Comment je fais ? vous savez vous ? A part envoyer mon mari prendre des photos ?

Bon, je crois que je n'ai rien oublié ! Merci et bonne fin de journée.

Ah ! alors frankie 31000 : Frankie habite à toulouse je pense. Ville que je connais bien pour y avoir habité, travaillé (à purpan) donné naissance à mon premier fils et j'y retourne régulièrement pour voir mon frère.

Par **Franckie31000**, le **17/11/2015 à 21:00**

"ont vendu et sont partis. Qu'en était-il de ceux-là ? A-t-on le droit de réclamer après coup ?"

Dans votre affaire, les uns ont trop payé de charges à la copro et d'autres pas assez.

D'une part, la copro doit rembourser le trop perçu sans attendre que les copropriétaires débiteurs lui aient payé ce qu'ils doivent.

D'autre part, la copropriété doit réclamer à l'ancien copropriétaire ce qu'il doit en précisant le motif de la demande. S'il ne veut pas coopérer : courrier de mise en demeure et si toujours pas coopératif : assignation au tribunal de grande instance. Comme je vous l'ai dit : s'il y a un précédent, les copropriétaires sur le départ ne payeront pas leurs dernières charges. La gestion d'un budget demande aussi de la fermeté.

A toute fin utile : n'hésitez pas à prendre connaissance de l'article 19-2 de la loi de 1965.

"les votes marqués abstenus sont considérés comme d'accord ? j'ai rêvé ou pas ?"

Humm, l'abstention ne vaut pas accord. Ils ne sont pas comptabilisés parmi les votes pour. Cf : articles 25, 26 de la loi.

"Mais il était dans une telle rage que je suis quasiment sûre qu'il a signé sans relire. Du coup, je pense qu'il n'a même pas vu que la récapitulation des dûs y étaient enregistrés. Tant pis pour eux. "

Sa signature sur le procès verbal ne vaut pas accord mais par contre signifie qu'il a été bien notifié des résolutions prises. C'est que soit votée la résolution qui consiste à réparer le préjudice qui importe. Car dans ce cas, le juge n'a même plus besoin de statuer sur l'équité de l'ancienne répartition des charges pour honorer votre demande pécuniaire.

Donc je dois régler les 20% de fin de travaux. Comment je fais ?

La réception des travaux n'a pour objet que de constater que le travail est fini.

S'il y a des vices cachés, tant pis dans l'immédiat. Vous le verrez rapidement. Il sera toujours temps de réclamer réparation. La toiture, c'est du gros oeuvre. Donc, il me semble qu'elle est soumise à la garantie décennale.

Oui, j'habite Toulouse intra-muros dans le 31200, précisément.
Amitiés

Par **nanou99000**, le 17/11/2015 à 21:37

Merci pour les renseignements:" paiement de la toiture".

En réalité, l'entreprise vient de me contacter pour m'annoncer qu'ils avaient développés les photos de leur travail sur la toiture comme je le leur avais demandé et ils les envoient à l'adresse de la copro.Donc c'est bon. Oui garantie décennale: j'avais bien vérifié.

"C'est que soit votée la résolution qui consiste à réparer le préjudice qui importe":il l'avait aussi signé.c'était en janvier 2013.

merci et j'enregistre dans mon classeur les textes que vous citez.

On va y arriver!!! Bien,pour aujourd'hui,je vais allonger mes 68 ans et essayer de dormir un peu plus que les 3heures30 de la nuit(?)passée. Je me permets de compter sur vous pour mes prochaines questions. Je vous tiens au courant de la suite;et de la date de mon prochain séjour à Toulouse pour vous remercier de vive voix!! Si vous le permettez bien entendu.
Bonne soirée à vous. Amitiés.

Par **nanou99000**, le 17/11/2015 à 21:39

je vous interdis de regarder les fautes!! style S à la fin de développés!!!

Par **Franckie31000**, le 17/11/2015 à 23:23

Merci !

Pas de problème pour votre visite à Toulouse.

Ce sera avec plaisir.

Par **nanou99000**, le 18/11/2015 à 10:34

OK Frankie. NOus ferons donc connaissance avec nos bobines respectives!!

Annie L

Par **caro06600**, le 15/12/2015 à 23:20

Bonjour

je découvre ce site et après avoir lu les différents posts, je me dis que mon cas n'est pas unique.

Nous sommes propriétaires d'un appartement depuis 3 ans dans un immeuble datant de 1989. Nous avons détecté un écoulement d'eau provenant de l'arrivée d'eau dans les parties communes et avons contacté le syndic qui a fait intervenir un plombier.

ce dernier a indiqué que la fuite provenait de notre tuyau et se situait après notre compteur. Le tuyau après notre compteur passe dans une dalle de la partie commune puis forcément ressort dans notre appartement.

Le plombier est donc revenu vers nous: il s'est à nouveau déplacé et n'a pas effectué de recherche de fuite. La réparation dans les dalles semble d'après lui complexe et risquée vis à vis des tuyaux des autres propriétaires et il préconise de faire une réparation avec des tuyaux apparents devant circuler dans le hall puis dans notre appartement.

Nous n'avons pas encore eu de devis mais à lire tous les posts je me demande si nous faisons bien de faire des travaux de tuyauterie apparente à notre charge.

Ne devrait-on pas plutôt recontacter le syndic et lui demander de prendre en charge une recherche de fuite: car sauf si je me trompe l'article 3 semble indiquée que le tuyau même après compteur et passant sous la dalle est quand même considéré comme gros oeuvre?

Si le résultat de la recherche montre que la fuite se situe dans la dalle coté partie commune: est-ce bien au syndic de prendre en charge la réparation? (si bien sur ce type de travaux s'effectue car cela me semble de gros travaux de percer dans une dalle...)

Si le résultat de la recherche montre que la fuite se situe dans le tuyau situé dans mon appartement, est-ce donc à moi de payer la réparation?

Pour le moment il n'y a pas de dégât généré chez mes voisins du dessous. L'assurance ne prend donc pas en charge ni recherche de fuite et bien sur ni réparation (le contrat prévoit de prendre en charge les réparations de dégât des eaux pas la réparation du tuyau).

Bref quelle démarche devons nous suivre et quels sont nos droits?

Merci pour vos éclaircissements :)

Par Franckie31000, le 16/12/2015 à 01:29

Votre cas est loin d'être unique. Si le syndic peut se défaire d'une dépense qui de plus, ne lui rapporte rien ou quasiment rien comme honoraire de suivi de travaux, il ne se gênera pas, très opportunément (avec toute la connotation péjorative qui s'impose) de tenter de vous payer la facture salé. Au jeu du poker menteur, les syndics ne sont pas les derniers. Croyez-en mon expérience, ils ne sont pas ignorants des droits qu'ils vous refusent.

Mais parlons des devoirs du syndic.

D'une part, il a le devoir de conseil auprès des copropriétaires. Il peut être condamné au civil pour avoir manqué à ce devoir. S'il vous trompe sur vos droits, il commet une faute d'autant plus grave.

D'autre part, il a devoir de pourvoir à la conservation des bâtiments. Donc, de commander aux frais de la copropriété, les recherches de fuites et les réparations sur les parties communes.

Passons à votre cas d'espèce.

D'après ce que vous me dites, "Nous avons détecté un écoulement d'eau provenant de l'arrivée d'eau dans les parties communes".

Comme vous l'avez compris, la fuite doit être réparée par la copropriété. Ne prenez aucune

initiative dans ce sens. Pas même pour une recherche de fuite.

Ce qu'il faut faire, c'est construire votre base légale pour justifier la prise en charge de la fuite par la copropriété.

Montez votre dossier :

1) rassemblez les pièces qui établissent les faits.

Ici, c'est le constat de recherche de fuite.

2) Faire la synthèse du droit applicable

Vous avez rappelé l'article 3 de la loi sur les copros. Effectivement, il s'applique lorsque la fuite se situe dans le gros oeuvre d'un bâtiment collectif. En particulier, les planchers quand bien même, il s'agirait du plancher de votre appartement. Donc, même, la partie de canalisation, encastrée, faisant donc corps avec le plancher, desservant vos points d'eau depuis l'arrivée est aussi partie commune. Les parties communes et privatives ne s'imbriquent pas les unes dans les autres.

D'une façon générale, tout équipement quelque soit l'usage collectif ou exclusif (comprenez privatif) se trouvant en dehors de votre lot (donc sur des parties communes ou des parties privatives tiers) fait parti de ces parties communes.

Et ce n'est pas singulier comme règle puisque le raccordement en eau courante d'une maison individuelle est soumise à la même convention. En effet, le raccordement entre le réseau urbain et le terrain du particulier est sous la responsabilité du distributeur d'eau.

Donc, exit, la fumeuse convention "après le compteur, c'est privatif". C'est un grand classique de ce genre d'entourloupe : pure invention pour tromper le non-professionnel ignorant du droit immobilier. Ne vous inquiétez pas, votre syndic est parfaitement au courant du droit et sa carte professionnelle d'agent immobilier, délivrée par la préfecture en témoigne. Il y a des conditions requises bien précises à sa délivrance.

Prenez plutôt cette tromperie comme un aveu de votre bon droit.

Pour revenir à la marche à suivre :

Je vous propose de compléter ensemble votre base légale que vous soumettrez au syndic. Vous allez me préciser ce que dit le constat de recherche de fuite et à titre informatif, ce que dit le règlement de copropriété sur la définitions des parties communes et privatives tout en sachant qu'il peut s'avérer abusif au regard de la loi ou la respecter ce qui apportera une munition de plus à votre chargeur.

Vous pouvez me procurer des fac-similés de ces documents à l'e-mail que je vais vous communiquer par message privé.

Je vous aiderai à rédiger un courrier à votre syndic si vous le souhaitez.

Sans action positive de sa part, vous pourrez le convoquer devant un conciliateur de justice afin qu'il s'explique.

La démarche est gratuite et elle vous permettra au passage de confronter votre base légale au conciliateur avant de convoquer le syndic.

En cas de non-conciliation, vous demanderez un certificat de non-conciliation au conciliateur de justice.

Autre mesure efficace (qui a fait ses preuves tout récemment (la semaine dernière) contre

Crédit Agricole Immobilier agissant en qualité de syndic) : [s]le projet de résolution à soumettre au vote de la prochaine assemblée générale[/s]. Pour la petite histoire, CA Immobilier a jeté l'éponge lorsqu'il a reçu ce projet de résolution ... Ils ont répondu que les travaux de réparation - du même type de fuite que la vôtre -, seraient effectués au frais de la copropriété dans les plus brefs délais (ce qui est le cas) et que le projet de résolution était donc caduque... Allez savoir pourquoi cette subite initiative après avoir traîné des pieds, j'ai ma petite idée sur la question.

Enfin, mais c'est peu probable : l'assignation en justice. Seul le Tribunal de Grande Instance est compétent. Cela suppose donc l'emploi d'un avocat : c'est obligatoire au TGI.

Si j'ai un conseil stratégique à vous donner, c'est de ne pas attendre entre les étapes : préparez l'étape suivante avant même d'avoir terminé la précédente. Ainsi, votre litige ne traînera pas et mais aussi et surtout, le but est de procurer le sentiment à la partie adverse (le conseil syndical peut-être) et au syndic en particulier que la situation lui/leur échappe et qu'elle va se retrouver au contentieux avant même d'avoir eu le temps de prendre sa respiration.

Croyez-moi, s'il y a une chose que le syndic redoute le plus, c'est de se retrouver au tribunal et perdre son procès. C'est la révocation assurée à la prochaine assemblée générale car les copropriétaires seraient vexés de payer des frais de justice par la faute de leur syndic. De plus, il peut à son tour, comme je l'évoquais plus haut poursuivi par la copropriété pour défaut de conseil et être condamné à indemniser la copro des frais de justice du procès qu'il avait perdu.

Par **youris**, le **16/12/2015 à 13:48**

bonjour,
la solution n'est pas si évidente que cela.
voir ce lien d'un forum juridique réputé:
<http://www.village-justice.com/articles/qui-sont-ses-canalisation-qui,17833.html>
salutations

Par **Franckie31000**, le **16/12/2015 à 18:31**

youris,

Dans la hiérarchie des normes, c'est la loi qui s'applique et prédomine.
Il se trouve qu'il y a un cadre légal dans cette loi de 1965.

La loi de 1965 est une niche du droit mal connu et superficiellement comprise.
J'ai pu relever entre autres anecdotes que des avocats qui publiaient sur le sujet confondaient titre et règlement de copropriété...
Et je ne compte pas le nombre de jugements de fonds cassés par la CC.

Par **caro06600**, le **16/12/2015** à **21:34**

Bonsoir

J'ai contacté le syndic qui oralement m'indique que les réparations devraient être à la charge de la copropriété. Nous attendons un écrit du syndic mais je ne sais pas s'il le fera.

Il est en tous les cas en contact avec le plombier.

Ce qui me gêne, c'est que les réparations vont consister à mettre des tuyaux apparents dans notre appartement car si la fuite a été constatée par le plombier, l'endroit précis n'est pas défini. Et apparemment la réparation apparente est ce qui se fait dans ce genre de cas, plutôt que de tout casser (moins de frais pour la copro).

Je remercie vivement Frankie31000 pour son aide et sa réactivité.

Par **Franckie31000**, le **16/12/2015** à **21:58**

Tant mieux que cela se termine à priori comme ça. Mais ne crions pas victoire : le conseil syndical peut inopportunément s'en mêler s'il est peuplé par des rad... disputeurs.

Oui, effectivement, il n'est pas raisonnable de casser le gros oeuvre parce qu'en théorie, il participe à la solidité de l'édifice, parce que cela entraîne des nuisances sonores et la production de poussières et une entrave à la jouissance des parties communes le temps de l'intervention sans compter le coût exorbitant (plusieurs milliers d'euros).

C'est pour cela que la mise en apparent est la norme.

Ne vous inquiétez pas cependant car la mise en apparent est néanmoins discrète et pas inesthétique (c'est affaire de goût, naturellement).

L'avantage, c'est que les risques de fuite sont minces sur ces parties. C'est la réputation du plombier qui est en jeu alors que l'on sait que les canalisations d'origine ne font pas l'objet aux mêmes priorités (faire le plus vite possible et le moins cher possible quitte à parfois utiliser de la conduite pas aux normes par exemple (ce qui est une mal-façon) ou couler dans le béton des canalisations soudées (autre mal-façon). Expérience connue.).

Elles sont garanties 2 ans (garantie légale pour du menu oeuvre) et au-delà, leur réparation occasionne peu de frais.

Par **camille64**, le **10/02/2016** à **08:57**

Bonjour,

Toutes ces discussions sont très intéressantes et répondent en partie à mes interrogations. Cependant, je préfère exposer le détail de mon problème afin de ne rien omettre.

J'ai acheté mon appartement et refait faire toute la plomberie à neuf il y a 2 ans. Je suis au

premier étage d'un immeuble ancien, juste au dessus du garage d'un autre copropriétaire. Il y a 15 jours, il m'annonce que de l'eau coule dans son garage (par le plancher donc) à l'endroit même où se trouve l'arrivée d'eau de ma douche (canalisation dans le mur). Je n'ai pas constaté de dégât chez moi, mais un peu paniquée j'ai fait l'erreur de voir avec mon assurance directement pour une recherche de fuite. Le plombier est intervenu et n'a pas trouvé de fuite dans les canalisations. Il a simplement diagnostiqué un joint non étanche (en effet, après test, l'eau s'infiltrait bien par là). Or j'ai tout refait, l'eau n'a plus aucune raison de passer, mais 2 jours après (et encore aujourd'hui) il y a toujours des gouttes qui tombent dans le garage. Cela ne peut pas non plus venir de l'appartement du dessus, toutes les canalisations sont apparentes et ne tombent pas au même endroit. L'assurance du propriétaire du garage ne veut pas couvrir une nouvelle recherche de fuite car c'est le plancher de la copro. Or, nous avons un problème avec notre syndic qui est incapable de gérer le moindre problème (une porte d'entrée en très mauvais état à faire remplacer suite à une tentative d'effraction depuis 3 mois, aucune réponses à nos interrogations et demandes..) bref, si je leur fais part de ma demande, ça risque de ne jamais aboutir. Avez-vous un conseil à me donner? et est-il possible que la recherche de fuite n'ait pas bien ponctionné? Existe-t-il une contre-expertise?

Je vous remercie par avance en tout cas... Cette situation commence à durer et je ne sais plus trop quoi faire de plus.

Bien cordialement,

Par **camille64**, le **10/02/2016** à **09:21**

Bonjour,

Toutes ces discussions sont très intéressantes et répondent en partie à mes interrogations. Cependant, je préfère exposer le détail de mon problème afin de ne rien omettre.

J'ai acheté mon appartement et refait faire toute la plomberie à neuf il y a 2 ans. Je suis au premier étage d'un immeuble ancien, juste au dessus du garage d'un autre copropriétaire. Il y a 15 jours, il m'annonce que de l'eau coule dans son garage (par le plancher donc) à l'endroit même où se trouve l'arrivée d'eau de ma douche (canalisation dans le mur). Je n'ai pas constaté de dégât chez moi, mais un peu paniquée j'ai fait l'erreur de voir avec mon assurance directement pour une recherche de fuite. Le plombier est intervenu et n'a pas trouvé de fuite dans les canalisations. Il a simplement diagnostiqué un joint non étanche (en effet, après test, l'eau s'infiltrait bien par là). Or j'ai tout refait, l'eau n'a plus aucune raison de passer, mais 2 jours après (et encore aujourd'hui) il y a toujours des gouttes qui tombent dans le garage. Cela ne peut pas non plus venir de l'appartement du dessus, toutes les canalisations sont apparentes et ne tombent pas au même endroit. L'assurance du propriétaire du garage ne veut pas couvrir une nouvelle recherche de fuite car c'est le plancher de la copro. Or, nous avons un problème avec notre syndic qui est incapable de gérer le moindre problème (une porte d'entrée en très mauvais état à faire remplacer suite à une tentative d'effraction depuis 3 mois, aucune réponses à nos interrogations et demandes..) bref, si je leur fais part de ma demande, ça risque de ne jamais aboutir. Avez-vous un conseil à me donner? et est-il possible que la recherche de fuite n'ait pas bien ponctionné? Existe-t-il une contre-expertise?

Je vous remercie par avance en tout cas... Cette situation commence à durer et je ne sais

plus trop quoi faire de plus.

Bien cordialement,

Par **Frankie**, le **11/02/2016** à **21:17**

Effectivement,

votre problème est un peu en marge du sujet.
Mais qu'importe.

La recherche de fuite est à la charge du syndicat. Ce n'est pas parce que le syndicat tarde à faire remplacer une porte. Il se peut très bien que le conseil syndical répugne à faire la dépense et tergiverse. Le syndicat est dans ce cas pris en otage.

Donc, commencez à solliciter votre syndicat. S'il ne réagit pas dans de brefs délais alors courrier, courrier recommandé, mise en demeure, ... après on verra si cela s'avérerait ne pas suffire.

Par **benattiae**, le **12/02/2016** à **12:49**

bonjour tout le monde,

j'ai une fuite d'eau dans mon appartement dans ma canalisation enterrée. j'ai eu bcp d'infos ici, merci à tous !!!

cependant j'ai déclaré le sinistre voilà 1 mois

et relancer le syndicat plusieurs fois par mail

le plombier du syndicat a bien envoyé le devis au syndicat, j'ai même signé en accord pour les travaux en apparent.

ils me disent qu'ils attendent une date d'expertise (depuis 2 semaines même réponse)

je ne pense pas qu'on met autant de temps pour avoir un expert.

les enfants sont malades à cause de l'humidité et toujours rien.

j'en peux plus.

quelles sont les démarches pour mettre la pression au syndicat ?

ou peut être l'assurance de la copro (MMA) un peu lente ?

je sais plus quoi faire ?

Par **Lotus100**, le **12/02/2016** à **16:52**

Bonjour tout le monde,

J'ai un problème et je compte sur vous Frankie pour m'aider à m'en sortir car vous êtes expérimenté dans ce domaine.

J'ai établi en janvier 2014 un constat amiable dégâts des eaux avec ma voisine du dessous,

victime d'infiltrations d'eau dans ses toilettes en évoquant comme cause présumé à ce sinistre une fissure détectée au préalable par le plombier de l'immeuble à la base du siphon de nos WC qui n'occasionnait, en fait, qu'un léger suintement épisodique.

Aussi, j'ai jugé utile de formuler sur ce même constat, des réserves quant à l'état de la fonte de raccordement elle-même au dit siphon, d'origine (1930) – dans sa partie encastrée.

J'ai fait procéder au remplacement de ma cuvette dès mars 2014.

L'humidité persistante dans les WC de notre voisine (taux mesuré à 40%) plus d'un an après la fin de ces travaux a apporté la preuve que ces infiltrations avaient une autre cause.

Notre voisine a donc effectué une nouvelle déclaration - unilatérale cette fois à son assureur en avril 2015 et un second dossier a été ouvert (toujours en cours actuellement).

Le plombier a alors établi, en mai 2015, un devis de remplacement partiel de la chute des eaux usées dans sa partie encastrée, devis approuvé par le syndic et qui prévoit, notamment, de percer et de piocher le plancher entre les deux appartements puis de reboucher les parties devenues sans carrelage au ciment et au plâtre.

Aucun percement ni sondage n'ont donc été effectué au préalable pour vérifier la pertinence de ce second diagnostic.

Sollicité, le syndic ne veut pas faire de déclaration en recherche de fuite auprès de l'assurance de l'immeuble au motif que les assurances ne peuvent prendre en charge uniquement que les conséquences d'un sinistre.

Le conseil syndical, quant à lui, déclare ne prendre en charges communes que le remplacement de la canalisation jugée défectueuse et considère que la réfection du carrelage endommagé à l'occasion de ces travaux est un travail privatif.

Je viens de recevoir, le 02 février, une lettre de mise en demeure en AR du syndic m'enjoignant de favoriser l'accès à mon appartement afin que les travaux de remplacement de la fonte commandés puissent être réalisés dans les plus bref délais.

Ledit syndic m'a adressé le même jour une second correspondance (sans AR) me précisant que les frais de recherche de fuite peuvent être pris en charge par les assurances « selon certaines modalités » mais, qu'en l'espèce, il ne s'agit pas d'effectuer une recherche de fuite mais de changer une fonte diagnostiquée fuyarde (sans démontage préalable pour s'en assurer, bien qu'encastrée).

Et de rappeler que la copropriété procède depuis plusieurs années au remplacement des fontes vétustes, qu'un budget spécifique est voté chaque année dans ce but et d'affirmer que cette intervention s'inscrit pleinement dans ce cadre et que « les travaux privatifs » ne sont jamais pris en charge par la copropriété, assimilant ainsi les dégâts occasionnés à l'occasion de travaux collectifs à des travaux privatifs.

Ces arguments sont-ils recevables et, dans l'affirmative, sommes-nous en droit d'exiger au moins la remise en état à l'identique de nos WC (carrelage du sol et des plinthes aux endroits endommagés et habillage de la nouvelle fonte, comme à l'origine) lorsque ces travaux auront cessé ?

Par **Lotus100**, le **12/02/2016** à **16:52**

Bonjour tout le monde,

J'ai un problème et je compte sur vous Frankie pour m'aider à m'en sortir car vous êtes expérimenté dans ce domaine.

J'ai établi en janvier 2014 un constat amiable dégâts des eaux avec ma voisine du dessous,

victime d'infiltrations d'eau dans ses toilettes en évoquant comme cause présumé à ce sinistre une fissure détectée au préalable par le plombier de l'immeuble à la base du siphon de nos WC qui n'occasionnait, en fait, qu'un léger suintement épisodique.

Aussi, j'ai jugé utile de formuler sur ce même constat, des réserves quant à l'état de la fonte de raccordement elle-même au dit siphon, d'origine (1930) – dans sa partie encastrée.

J'ai fait procéder au remplacement de ma cuvette dès mars 2014.

L'humidité persistante dans les WC de notre voisine (taux mesuré à 40%) plus d'un an après la fin de ces travaux a apporté la preuve que ces infiltrations avaient une autre cause.

Notre voisine a donc effectué une nouvelle déclaration - unilatérale cette fois à son assureur en avril 2015 et un second dossier a été ouvert (toujours en cours actuellement).

Le plombier a alors établi, en mai 2015, un devis de remplacement partiel de la chute des eaux usées dans sa partie encastrée, devis approuvé par le syndic et qui prévoit, notamment, de percer et de piocher le plancher entre les deux appartements puis de reboucher les parties devenues sans carrelage au ciment et au plâtre.

Aucun percement ni sondage n'ont donc été effectué au préalable pour vérifier la pertinence de ce second diagnostic.

Sollicité, le syndic ne veut pas faire de déclaration en recherche de fuite auprès de l'assurance de l'immeuble au motif que les assurances ne peuvent prendre en charge uniquement que les conséquences d'un sinistre.

Le conseil syndical, quant à lui, déclare ne prendre en charges communes que le remplacement de la canalisation jugée défectueuse et considère que la réfection du carrelage endommagé à l'occasion de ces travaux est un travail privatif.

Je viens de recevoir, le 02 février, une lettre de mise en demeure en AR du syndic m'enjoignant de favoriser l'accès à mon appartement afin que les travaux de remplacement de la fonte commandés puissent être réalisés dans les plus bref délais.

Ledit syndic m'a adressé le même jour une second correspondance (sans AR) me précisant que les frais de recherche de fuite peuvent être pris en charge par les assurances « selon certaines modalités » mais, qu'en l'espèce, il ne s'agit pas d'effectuer une recherche de fuite mais de changer une fonte diagnostiquée fuyarde (sans démontage préalable pour s'en assurer, bien qu'encastrée).

Et de rappeler que la copropriété procède depuis plusieurs années au remplacement des fontes vétustes, qu'un budget spécifique est voté chaque année dans ce but et d'affirmer que cette intervention s'inscrit pleinement dans ce cadre et que « les travaux privatifs » ne sont jamais pris en charge par la copropriété, assimilant ainsi les dégâts occasionnés à l'occasion de travaux collectifs à des travaux privatifs.

Ces arguments sont-ils recevables et, dans l'affirmative, sommes-nous en droit d'exiger au moins la remise en état à l'identique de nos WC (carrelage du sol et des plinthes aux endroits endommagés et habillage de la nouvelle fonte, comme à l'origine) lorsque ces travaux auront cessé ?

Par **Lotus100**, le **12/02/2016** à **16:52**

Bonjour tout le monde,

J'ai un problème et je compte sur vous Frankie pour m'aider à m'en sortir car vous êtes expérimenté dans ce domaine.

J'ai établi en janvier 2014 un constat amiable dégâts des eaux avec ma voisine du dessous,

victime d'infiltrations d'eau dans ses toilettes en évoquant comme cause présumé à ce sinistre une fissure détectée au préalable par le plombier de l'immeuble à la base du siphon de nos WC qui n'occasionnait, en fait, qu'un léger suintement épisodique.

Aussi, j'ai jugé utile de formuler sur ce même constat, des réserves quant à l'état de la fonte de raccordement elle-même au dit siphon, d'origine (1930) – dans sa partie encastrée. J'ai fait procéder au remplacement de ma cuvette dès mars 2014.

L'humidité persistante dans les WC de notre voisine (taux mesuré à 40%) plus d'un an après la fin de ces travaux a apporté la preuve que ces infiltrations avaient une autre cause.

Notre voisine a donc effectué une nouvelle déclaration - unilatérale cette fois à son assureur en avril 2015 et un second dossier a été ouvert (toujours en cours actuellement).

Le plombier a alors établi, en mai 2015, un devis de remplacement partiel de la chute des eaux usées dans sa partie encastrée, devis approuvé par le syndic et qui prévoit, notamment, de percer et de piocher le plancher entre les deux appartements puis de reboucher les parties devenues sans carrelage au ciment et au plâtre.

Aucun percement ni sondage n'ont donc été effectué au préalable pour vérifier la pertinence de ce second diagnostic.

Sollicité, le syndic ne veut pas faire de déclaration en recherche de fuite auprès de l'assurance de l'immeuble au motif que les assurances ne peuvent prendre en charge uniquement que les conséquences d'un sinistre.

Le conseil syndical, quant à lui, déclare ne prendre en charges communes que le remplacement de la canalisation jugée défectueuse et considère que la réfection du carrelage endommagé à l'occasion de ces travaux est un travail privatif.

Je viens de recevoir, le 02 février, une lettre de mise en demeure en AR du syndic m'enjoignant de favoriser l'accès à mon appartement afin que les travaux de remplacement de la fonte commandés puissent être réalisés dans les plus bref délais.

Ledit syndic m'a adressé le même jour une second correspondance (sans AR) me précisant que les frais de recherche de fuite peuvent être pris en charge par les assurances « selon certaines modalités » mais, qu'en l'espèce, il ne s'agit pas d'effectuer une recherche de fuite mais de changer une fonte diagnostiquée fuyarde (sans démontage préalable pour s'en assurer, bien qu'encastree).

Et de rappeler que la copropriété procède depuis plusieurs années au remplacement des fontes vétustes, qu'un budget spécifique est voté chaque année dans ce but et d'affirmer que cette intervention s'inscrit pleinement dans ce cadre et que « les travaux privatifs » ne sont jamais pris en charge par la copropriété, assimilant ainsi les dégâts occasionnés à l'occasion de travaux collectifs à des travaux privatifs.

Ces arguments sont-ils recevables et, dans l'affirmative, sommes-nous en droit d'exiger au moins la remise en état à l'identique de nos WC (carrelage du sol et des plinthes aux endroits endommagés et habillage de la nouvelle fonte, comme à l'origine) lorsque ces travaux auront cessé ?

Par **Frankie**, le **14/02/2016** à **21:07**

"Le conseil syndical, quant à lui, déclare ne prendre en charges communes que le remplacement de la canalisation jugée défectueuse et considère que la réfection du carrelage endommagé à l'occasion de ces travaux est un travail privatif."

C'est fort de café ...

Je les renvoie tout simplement à l'article 1382 du code civil :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer."

Celui-là même qui justifie la fonction des assurances et qui définit ce que l'on appelle communément la responsabilité civile.

Pour le reste, tout est stipulé par l'article 9 de la loi sur les copros :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

Par **benattiae**, le **15/02/2016** à **10:52**

bonjour franckie, je voulais avoir votre conseil

j'ai déclaré une fuite le 12 janvier

fuite au sol

j'ai mis la pression au syndic pour faire les démarches.

finalement, un expert de l'assurance de la copro va venir ce mercredi 17 fevrier. (apres les avoir harcelé)

le problème est que les enfants sont malades de bronchiolite et d'asthme à cause de l'humidité.depuis au moins 2 semaines

je l'avais pourtant dit plusieurs fois au syndic

est ce je peux demander des dommages et interets ?

et comment ?

merci

Par **Frankie**, le **16/02/2016** à **10:48**

Il y a deux points à retenir.

D'abord sur la forme. Il vous revient d'établir la preuve que vous ou vos enfants ont subi un préjudice incontestable. Pour cela, il faudrait puisqu'il s'agit d'un dommage sanitaire, qu'un médecin légiste ausculte vos enfants.

Mais je suppose que la simple auscultation ne suffit pas. Il n'est pas certain non plus que le lien de cause à effet puisse être établi médicalement. Vous en avez acquis la certitude parce que vous en avez l'intime conviction au regard des activités de vos enfants sur le mois dernier mais vu d'un tiers (le médecin légiste, le président du tribunal et ses assesseurs), les causes peuvent être multiples dans l'absolu. Donc, prudence.

D'autre part, il faut établir le préjudice. Vos enfants sont peut-être cloués au lit et auront à rattraper les cours. Ils subissent un petit préjudice moral qui est très temporaire. Il n'est donc pas significatif.

Est-ce que pour autant, vous avez été obligée de vous absenter de votre travail ? Si, oui, n'avez-vous, déjà pas été indemnisée par une assurance ?

C'est vrai qu'un mois pour réagir, cela pourrait dénoter d'une certaine inertie de la part du

syndic. En effet, qu'importe la nécessité d'une expertise en dégâts des eaux, l'urgence, c'est de réparer cette canalisation. Néanmoins, puisque c'est une dépense à engager au nom du syndicat, le conseil syndical y regarde à deux fois avant de donner son accord au syndic. Il est donc fort probable que ce soit le conseil syndical qui bloque momentanément (comme d'accoutumé, j'allais dire).

A votre place, je profiterais de mon statut de mère soucieuse de ses enfants pour encourager le conseil syndical à prendre ses responsabilités. Et s'il le faut, je n'hésiterai pas à faire part de votre tracasserie, parmi vos copropriétaires à ceux qui veulent bien vous entendre. Cela participerait à débloquer la situation en jetant le discrédit sur les membres du conseil syndical.

Voilà comment je vois la situation.

Pour résumer :

- réclamer des dommages-intérêts est une entreprise risquée en état
- l'urgence, ce n'est pas l'expertise en dégâts des eaux mais la réparation. Faire pression sur le conseil syndical.

L'expert comme sa qualité l'indique se borne à évaluer financièrement les dégâts. Et mieux que ces dégâts soient définitifs, autrement dit que la fuite soit lors de son passage, déjà réparée. Il n'a aucune compétence pour décider à qui incombe la réparation de la fuite : il n'est pas le président du tribunal de grande instance, seule personnalité compétente pour trancher la question en cas de litige.

N'hésitez pas à poser vos interrogations complémentaires et votre appréciation.

Par **benattiae**, le **16/02/2016** à **12:44**

merci pour votre réponse,
j'avais déjà averti un responsable de la copropriété
pour faire avancer le sinistre.

ça m'a un peu aidé.

non, je n'ai pas été absent à mon travail à cause de l'humidité.

concernant mes enfants, le médecin traitant m'a donné un certificat qui prouve l'existence de maladies pulmonaires.

donc je suis votre conseil, il vaut mieux se localiser sur la réparation que sur autres choses.
concernant le syndic, ils peuvent pas débiter les travaux sans l'accord de l'assurance de la copro ?

je ne pense pas qu'ils peuvent avancer les fonds.

en tous les cas je vais mettre la pression au syndic après le passage de l'expert. (en envoyant plusieurs mails)

qu'en pensez vous ?

Par **benattiae**, le **17/02/2016** à **12:57**

bonjour Mr Franckie,

je reviens vers vous pour vous donner des nouvelles

l'expert mandaté par l'assurance de la copro est passé et a donné l'accord pour débiter les

travaux de réparation de fuite au syndic.
le plombier va me contacter pour me donner la date d'intervention.
j'ai informé mon assurance de mon côté.
l'expert n'a même pas regardé le détail de l'appartement, ni des devis aussi.
qu'en pensez vous?
merci

Par **nnaa**, le **17/02/2016** à **20:45**

Bonjour, à la recherche d'information sur le sujet je tombe sur votre discussion!
Je vis le même type de situation depuis le mois de septembre 2015!

Je suis propriétaire d'un appartement en copro. L'appartement est loué.
Fuite d'eau apparue au mois de septembre.

Après bataille avec syndic, un plombier est envoyé. Il localise la fuite : fuite d'eau sur
canalisation eau froide dans la dalle entre nourrice et alimentation douche.

Mon assurance me dit que ce n'est pas à eux ni à moi d'intervenir car -> parties communes
(du fait que la canalisation est encastrée) et que cela incombe à la copro.

Refus du syndic ET de l'assurance de la copro.

Ma locataire en parallèle fait un constat avec la copro et le transmet à son
assurance.(j'apprend plus tard que le syndic était sensé le transmettre aussi à l'assurance de
la copro mais ne l'a pas fait!)

Mon assurance me fait un courrier traitant d'un article de loi qui demande au syndic de faire
les réparations.

Mais entre temps : changement de syndic !

On recommence je ré-explique et là j'apprends que le constat n'a jamais été envoyé à
l'assurance de la copro. le nouveau syndic l'envoie. Le dossier passe de main en main :
courtier, assurance, expert, etc.

Je dois transmettre moi même les rapports des plombiers et le cahier des charges à l'expert
car personne ne lui transmet, etc.etc.

Jamais on ne me donne d'explication précises et claires, et je reçois aujourd'hui un mail du
courtier qui me dit "au vue des éléments du dossier, il n'y aura pas de prise en charge de la
compagnie d'assurance"

Je demande alors le motif du refus, et là pas de réponse, ils ne savent pas!

J'ai juste l'impression qu'on me prend pour un dindon et qu'ils font tous traîner l'affaire pour
que je finisse par payer moi les réparations

Pouvez vous me donner votre avis éclairé svp ?

Par **Frankie**, le **22/02/2016** à **10:04**

Je vous ai répondu par message privé.

Par **pkv**, le **22/02/2016** à **22:44**

bonjour à tous :)

en particulier merci à Frankie pour ses analyses hyper fouillées et précises !!!

Je pense que ma situation entre parfaitement dans le cadre de son analyse mais je veux bien avoir une confirmation de Frankie ou des autres participants de ce fil.

Je suis propriétaire de murs commerciaux en rdc d'une copro. Mon locataire me signale que suite à des évacuations bouchées sous la dalle en béton, l'entrepreneur qu'il a fait intervenir a vu via caméra que l'évacuation serait endommagée. L'entrepreneur dit qu'il faut casser la dalle pour réparer la conduite (et mieux diagnostiquer l'origine des dégâts).

La conduite endommagée a été localisée sous la dalle en béton qui est partie commune.

Je conclus de l'analyse de Frankie que bien que la canalisation soit à usage privatif, la jurisprudence confirme que c'est en réalité partie commune et que les travaux ne peuvent se faire qu'avec accord de la copro.

Le locataire voulait casser la dalle et me faire assumer tous les frais (et me faire payer son CA journalier pendant les travaux à cause de la fermeture de son établissement ... ha ha mais c'est un autre sujet).

Extraits du règlement de copro:

parties communes:

elles comprennent notamment ... le gros oeuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols ... elles comprennent les conduits du tout à l'égoût ...

partie privatives

elles comprennent ... les canalisations intérieures

Je comprends de ce que dit Frankie que ces évacuations sous le gros oeuvre ne sont pas considérées comme intérieures, bien qu'à usage clairement privatif, le raccord au tout à l'égoût étant a priori en aval.

Votre éclairage ?

Bien cordialement

ps: petit doute après lecture de l'arrêt de cassation; l'arrêt n'affirme pas qu'une canalisation encastrée dans le gros oeuvre est partie commune; mais il casse le fait que la cour d'appel ne l'ait pas établi lors de son jugement.

Nuance. Cela laisserait alors ouvert la question de l'appartenance ou pas aux parties communes d'une telle canalisation encastrée?

j'espère me tromper dans la lecture de l'arrêt de cassation...

Par pkv, le 23/02/2016 à 00:20

PS:

petit lien très intéressant qui peut-être nuance l'analyse de Frankie (ou pas , je veux bien votre avis)

<http://www.village-justice.com/articles/qui-sont-ses-canalisation-qui,17833.html>

bref, je suis prelexe face aux deux décisions de cassation de 2000 et 2003 qui aboutissent à deux résultats différents

edit:

je découvre après coup les commentaires de frankie=didier sur ce lien, et qui répondent au ps2 qui suit plus bas.

Bref: il ne faut pas comprendre "titre" comme règlement de copro mais titre de propriété ==> très très bien vu ... [smile3] [smile3]

Par pkv, le 23/02/2016 à 01:17

ps 2: apparemment, dans l'article 3 de la loi de 1965, l'expression suivante "Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :" est hyper importante.

Car un règlement de copro peut parfaitement décider d'affecter comme privative une partie habituellement commune.

Même si cela va à l'encontre de l'usage.

Donc je comprends que c'est le règlement de copro qui prime : s'il dit qu'une canalisation encastrée dans une partie commune est privative car elle dessert un local privatif, c'est bien privatif.

donc pas de contradiction entre les arrêts 2000 et 2003 de cassation ...

dans celui de 2000 on suit un règlement de copro inhabituel qui classe en privatif une canalisation encastrée; dans celui de 2003, on casse un jugement qui n'établit pas la nature privative ou commune pour juger.

Mais en aucun cas, aucun de ces jugements de cassation n'établit qu'une canalisation encastrée dans une partie commune est commune.

ps3: question subsidiaire.

même si une canalisation est privative dans une partie commune, les travaux de démolition de la dalle par exemple, sont à charge de qui? j'ai vu une interprétation comme quoi le changement du tuyau est au frais du propriétaire mais la casse de la dalle à charge de la copro ...

que le droit est compliqué! Frankie au secours !

edit: [smile36] frankie a déjà en très grande partie répondu sous le pseudo de didier dans le lien

<http://www.village-justice.com/articles/qui-sont-ses-canalisation-qui,17833.html#nh3>

Ce n'est PAS le règlement de copro qui fait foi mais l'article de loi (2 et 3 + 8 notamment) car il

faut comprendre "titre" par titre de propriété et pas règlement de copro ... que c'est subtil ... Frankie, vous êtes en désaccord avec l'auteur de l'article du coup, qui donne la primeur au règlement de copro.
comment comprendre alors le jugement de 2000 en cassation qui a l'air de suivre le règlement de copro ???

Par **Frankie**, le **23/02/2016** à **20:32**

pkv, comme vous l'avez constaté, votre règlement de copropriété rentre dans le cas d'espèce de l'arrêt de cassation du 1er juillet 2003

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000074623>

[citation]Je comprends de ce que dit Frankie que ces évacuations sous le gros oeuvre ne sont pas considérées comme intérieures, bien qu'à usage clairement privatif, le raccord au tout à l'égoût étant a priori en aval.[/citation]

Je confirme sans réserve.

[citation]ps: petit doute après lecture de l'arrêt de cassation; l'arrêt n'affirme pas qu'une canalisation encastrée dans le gros oeuvre est partie commune; mais il casse le fait que la cour d'appel ne l'ait pas établi lors de son jugement.

Nuance. Cela laisserait alors ouvert la question de l'appartenance ou pas aux parties communes d'une telle canalisation encastrée?

j'espère me tromper dans la lecture de l'arrêt de cassation...[/citation]

Vous faites référence à la phrase du dit arrêt :

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, et alors que le plancher était qualifié de partie commune dans le règlement de copropriété, , la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

Il faut rappeler que la Cour de Cassation ne juge pas sur le fond. Elle ne fait que pointer du doigt, s'il y a lieu, du vice d'un jugement. Elle n'a pas compétence à conclure in fine. C'est pourquoi, dans son arrêt, elle fait état du vice de jugement mais, néanmoins suggère ("si la canalisation qui y était encastrée n'était pas elle-même une partie commune") la conclusion à apporter.

De plus, - mais j'avoue que c'est difficile à trouver -, le gros oeuvre est défini comme suit :
[url=http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/28471-gros-oeuvre-definition
[/url]

Il apparaît dans la partie réglementaire du code de la construction :

*Article R*111-26*

[s]Les gros ouvrages sont[/s] :

a) Les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur

sont intégrés ou forment corps avec eux ;

b) Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Ces éléments comprennent notamment :

- les revêtements des murs à l'exclusion de la peinture et des papiers peints;

- les escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur ;

- les plafonds et les cloisons fixes ;

-[/s] les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toute sorte logées[/s]

*[s]à l'intérieur des[/s] murs,
plafonds ou [s]planchers[/s], ou [s]prises dans la masse du revêtement[/s], à l'exclusion de
celles qui sont seulement
scellées ;
- les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge ;
- les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières.*

Dans vos posts suivants, bien que votre cas d'espèce ne soit pas concerné, vous faites état de l'arrêt de cassation de 2000 dans lequel, il est écrit ceci : *sans être tenue de recourir à la prescription légale édictée par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965*

Ainsi, elle confirme la cour d'appel dans sa décision de suivre ce que prescrit le règlement de copropriété.

C'est oublier la hiérarchie des normes : la loi prime sur les règlements qui eux-mêmes priment sur les conventions.

Car la loi sur les copropriétés ne stipule nulle part que le règlement de copropriété définit ni même peut définir les parties communes et privatives. Pas même le fameux article 8 de la dite loi, comme j'ai pu l'expliquer dans un précédent post, il y a quelques mois.

Errare humanum est.

A ce propos, j'ai entendu Alain Duhamel, très récemment à l'occasion de l'actualité sur l'état d'urgence ou sur la déchéance nationale, s'exprimer sur la différence de sérieux entre la Cour de Cassation et le Conseil d'Etat, estimant que le Conseil d'Etat prenait des décisions plus conformes au droit que ne le fait la Cour de Cassation.

C'est sa position et je suis tenté d'y croire à la lumière de ce seul arrêt.

Par **pkv**, le **23/02/2016** à **23:17**

Grands mercis de ces commentaires, [smile3] Frankie Didier !

Vos raisonnements se tiennent, c'est très très logique (même si je ne suis pas juriste).

Sinon, mon syndic a demandé à mon locataire de lui envoyer la vidéo des canalisations détériorées et va envoyer à l'assureur de la copro (et aux autres copropriétaires). Donc cela va dans le bon sens pour le moment.[smile36]

ps: vous seriez de la région toulousaine? parmi vos pseudos j'ai vu passer sur le fil du frankie31 ou 31000 ? le local commercial en question dans mes questions est à Toulouse.

Par **Frankie**, le **24/02/2016** à **10:27**

Oui, effectivement, je suis à Toulouse.

Ce sont deux pseudos différents parce que j'avais perdu le mot de passe du premier.

Si à l'occasion vous passez par Toulouse, je ne serai pas fâché de faire votre connaissance.

J'avais oublié de m'exprimer sur les intentions de votre locataire bien que cela soit accessoire

compte tenu du caractère particulièrement inopportun de sa demande :

[citation]Le locataire voulait casser la dalle et me faire assumer tous les frais (et me faire payer son CA journalier pendant les travaux à cause de la fermeture de son établissement ... ha ha mais c'est un autre sujet).[/citation]

Votre locataire a tort de commander des travaux et croire qu'il pourrait vous les faire payer ainsi que le manque à gagner pour défaut de jouissance car il faudrait qu'il soit dans son bon droit. Or, vous n'êtes pas responsable de cette partie du bâtiment, classée partie commune.

Bonne journée à vous.

Par **benjamin75**, le **24/02/2016** à **14:49**

Bonjour Franck

J'espère ne pas être hors sujet avec ma question

Le jour de mon emménagement en tant que locataire j'ai subi un dégât des eaux avec refoulement de la canalisation des eaux usées (pas des toilettes heureusement) de l'immeuble dans ma cuisine (9 étages et je suis au premier). Canalisation qui est encastrée dans les murs et entièrement sous la responsabilité de la copropriété.

Pour information c'est un immeuble des années 70 et le curage des canalisations n'avait jamais été réalisé et le locataire précédent avait déjà eu ce soucis.

Ne pouvant emménager immédiatement j'ai dû mettre et trouver en urgence un garde meuble pour stocker mes affaires.

J'ai été relogé qq jours par l'assistance de mon assurance et après avis de l'expert et réparation de la fuite, l'appartement a été déclaré habitable...mais avec néanmoins la nécessité de refaire 30m² sur 60 au total de parquet qui s'était décollé et la peinture dans le salon l'entrée les toilettes et la cuisine. L'estimation des travaux est autour de 3600 euros. Le dégât des eaux s'est produit mi août 2015 et les travaux se sont réalisés sur 15j en janvier 2016.

En attendant les travaux nous avons donc vécu avec un plancher en parquet défoncé et des murs cloquant sans pouvoir obtenir une baisse du loyer par le bailleur.

Durant la période des travaux qui a duré 15j mon assurance a estimé que l'indemnité max pour me reloger devait être de la moitié de mon loyer hors charge soit 750 euros. Or vivant sur Paris et ayant 2 enfants en bas âge ce fut plus 500 euros la semaine hors week end que m'a coûté l'hôtel.

J'ai payé un prorata de loyer en janvier mais il semble que cela ne doit se faire car il ne faut pas que le locataire tire un bénéfice d'un préjudice. Or en additionnant ce que m'a coûté l'hôtel 15j et la moitié du loyer je n'ai pas du tout gagné d'argent...loin de là.

J'ai deux questions:

au sujet du niveau d'indemnité quel est le montant max que doit me verser mon assurance pour me reloger durant la période des travaux ? Est-il normal que je doive encore payer pour me loger alors que je subis déjà les dégâts depuis 6 mois ?

Est-il normal que l'agence bailleur n'est pas voulu diminuer le loyer durant la période avant

travaux ?

Merci de vos réponses
Cordialement

Par **Frankie**, le **24/02/2016** à **23:43**

Bonsoir Benjamin75,

concernant l'assurance, voilà ce que stipule le code des assurances :

Article L121-1

L'assurance relative aux biens est un contrat d'indemnité ; [s]l'indemnité due par l'assureur à l'assuré ne peut pas dépasser le montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre[/s].

Il peut être stipulé que l'assuré reste obligatoirement son propre assureur pour une somme, ou une quotité déterminée, ou qu'il supporte une déduction fixée d'avance sur l'indemnité du sinistre.

Mais c'est applicable aux dommages causés à des biens.
Je n'ai pas vu d'article de loi touchant votre contrat d'indemnisation.
Il est possible que ce soit une disposition contractuelle.

Néanmoins, il n'en reste pas moins que c'est le responsable qui est redevable envers vous en droit, au titre de la responsabilité civile (Article 1382 du Code Civil).

Vous êtes donc tout à fait fondé à réclamer des dommages et intérêts pour le défaut de jouissance de votre bien et les frais que vous avez engagés (relogement, frais bancaires, ...).

Etant donné que c'est la copro qui est civilement responsable du sinistre, ce n'est pas votre bailleur qui doit vous indemniser pour le défaut de jouissance de votre bien.
D'après ce que j'entends, il n'y est strictement pour rien. Il n'a pas à en pâtir. Car, il n'est pas certain (c'est un euphémisme) qu'en retour, la justice lui attribue des dommages et intérêts si d'aventure, il vous faisait une fleur.
Les juges sont disciplinés : ils appliquent le droit stricto sensu à savoir qu'ils n'indemnisent que la partie civile pas celui qui a fait une fleur à celle-ci.

Je vous propose d'établir votre réclamation à l'encontre du syndicat de copropriété à l'amiable d'abord.

Si cela n'aboutit pas favorablement, il sera temps de prendre rendez-vous chez le conciliateur de justice au préalable d'une procédure contentieuse engagée de votre part.

En espérant avoir été clair et avoir répondu à votre interrogation.
Didier.

Par **benjamin75**, le **25/02/2016** à **14:28**

Bonjour Didier

merci de votre réponse et de la précision que vous venez d'apporter vous avez du coup répondu en avance à la question de savoir contre qui me tourner.

je vais effectivement contacter en premier lieu le syndic de la copropriété;

En vous souhaitant une bonne fin de journée

Benjamin

Par **Frankie**, le **26/02/2016** à **17:42**

Benjamin75,

et sans oublier des dommages et intérêts pour le défaut de jouissance ou le préjudice moral.

Par **benjamin75**, le **29/02/2016** à **17:19**

Oui j'y compte bien

Merci

Par **djoulail1708**, le **02/03/2016** à **22:19**

Bonsoir à tous,

Pouvez-vous me conseiller ?

J'ai acheté il y a un mois deux chambres de service à Paris. L'une est occupée, l'autre libre depuis mars 2015. Il était mentionné lors de la promesse de vente qu'un dégât des eaux avait eu lieu, en provenance de la chambre inoccupée. Le syndic a demandé à l'ancien propriétaire de régler ce problème. Plusieurs plombiers sont intervenus à plusieurs reprises (dont celui du syndic) et n'ont constaté aucune fuite apparente dans les 2 chambres. Des travaux d'amélioration et de réparation ont tout de même été effectués dans les chambres (suppression de conduites encastrées, joints refaits) suivant les préconisations du plombier du syndic. Malgré tout cela, il semblerait que la fuite soit toujours là puisque le gardien nous a demandé de couper l'eau. La fuite n'étant pas apparente chez nous, elle doit venir des canalisations entre notre chambre et l'appartement du dessous. Qui doit se charger de ça, nous ou le syndic ? Le règlement de copropriété n'est pas très clair. Il dit que sont considérés comme communs, les gros oeuvres de planchers, les canalisations de toute nature sauf les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier desdits appartements.

Je ne sais pas trop quoi faire, si plusieurs plombiers ne sont pas capables de trouver l'origine d'une fuite, je ne vois pas comment moi j'y arriverai ! J'ai surtout l'impression que le syndic

veut nous mettre ça sur le dos en me demandant de faire des travaux. Et si je fais des travaux et que la fuite vient de plus loin, le problème restera le même...
D'avance merci pour vos réponses.

Par **Franckie31000**, le **02/03/2016 à 23:28**

Votre règlement de copropriété est très clair : les canalisations encastrées sont communes même à usage exclusif.

Veillez pour cela prendre connaissance de mes précédents posts.

Par **Beliere**, le **16/03/2016 à 16:37**

Bonjour à tous et surtout à Franckie3100, Didier, ... qui se décortique pour que les sinistrés entrent dans leurs bons droits !

Merci Franckie !

Ce qui m'amène ? Un problème de fuite sur canalisation d'eau chaude, à usage exclusif, encastrée dans la dalle d'un immeuble collectif.

J'ai lu tous les posts (sur Village Justice également) et me bat avec les assureurs et syndic au sujet de la réparation, en apparent, de cette canalisation.

1) Le RC détermine les frais affectés aux charges communes de la manière suivante : "au canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux)

2) Le syndic, au regard cet article du RC, refuse la prise en charge de la réparation de la fuite mais s'est occupé de la recherche de fuite.

3) J'ai mis le syndic en demeure de réparer sous 1 mois en faisant valoir l'art. 3 loi 1965, l'art 211-23 code de la construction + jurisprudences de 2003 et 2012. Rien ne bouge. Il n'est pas venu, d'ailleurs, à la contre-expertise...

4) L'assurance habitation considère également que cette canalisation est privative (car après la vanne). Dans un premier temps, la réparation était à ma charge. Finalement, elle prend cette réparation au titre d'une garantie "réparation" à hauteur d'un plafond de 1500 € qui n'existait pas au début du problème... L'expert me dit que c'est un geste commercial.

5) Je fais inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG, pour info, le sinistre des eaux

Au final, je finis pas m'emmeler les pinceaux. Surtout depuis que j'ai lu cette revue

"Informations rapides de la copropriété" de janvier/février 2013 :

<http://lejardingeorges.fr/wordpress/wp-content/uploads/2015/04/Etude-gratuite-canalisation.pdf>

Qui peut me dire, si finalement, ces canalisations encastrées dans la dalle, à usage exclusif de mon appartement sont privatives ou communes ?

Dans l'attente de vos réponses,

Cordialement
Beliere

Par **Twiggy50**, le **17/03/2016** à **11:16**

Bonjour Frankie

Je vous remercie pour toutes vos explications, et notamment pour avoir cité l'article Article R*111-26 du Code de construction qui éclaire parfaitement votre propos :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGI>

"Les gros ouvrages sont :

- a) Les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux ;
- b) Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Ces éléments comprennent notamment :

- les revêtements des murs à l'exclusion de la peinture et des papiers peints;
- les escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur ;
- les plafonds et les cloisons fixes ;
- les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toute sorte logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées ;
- les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge ;
- les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières."

Mes questions concerneraient plutôt l'intervention du syndic pour la mise en œuvre de la réparation de la fuite. Je suis malheureusement d'accord avec le principe de passer tout en apparent. Et ce, alors que je viens de refaire tout mon appartement, et que ça implique de faire passer les tuyaux dans mon salon d'un bout à l'autre. Snif !

Concernant le choix du plombier, est-ce que je dois me soumettre au choix du syndic, en l'occurrence celui rattaché à la copropriété ?

Qu'en est-il du chantier, et notamment des dégâts annexes comme les peintures abimées ? Est-ce que pour cette partie, c'est mon assurance qui les prendra en charge ? Et pour aller plus loin dans l'esthétique, les coffrages aussi ? Ca peut paraître dérisoire, mais j'avoue que repartir dans les travaux me démoralise beaucoup.

Ai-je le droit de donner mon avis quant à la position des tuyaux sur mes murs ? Il va vraiment falloir faire beaucoup de coudes pour aller du ballon et de la cuisine jusqu'à l'arrivée d'eau. De plus j'ai déjà un coffrage pour les tuyaux de ma VMC ? Peut-on faire passer ces nouveaux tuyaux dessous et faire un 2ème coffrage ?

Merci encore pour votre implication.

Par **Frankie**, le **17/03/2016** à **20:01**

Bonjour Beliere

"(sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux) "

Si le plancher n'est pas compté comme partie privative, il est donc extérieur à l'appartement. C'est donc que ce point du règlement de copropriété exclut les parties de canalisations encastrées dans le plancher.

<http://lejardingeorges.fr/wordpress/wp-content/uploads/2015/04/Etude-gratuite-canalisation.pdf>

Je comprends que vous soyez induit en erreur car, tout Maître de conférence qu'il est, l'auteur n'en est pas moins superficiel dans le plagiat d'ineptie ...(premier paragraphe de la page 3). A commencer le choix du vocabulaire pour paraphraser l'article 3 de la loi qui stipule en substance "réputées" pas "présumées" ... Hélas pour l'auteur, cela ne veut strictement pas dire la même chose. Réputé suppose que ce soit de notoriété publique, c'est-à-dire connu de tous alors que présumé, c'est bien moins que cela, cela veut dire "par défaut". Excusez la nuance, monsieur le Maître de conférence.

Car par titre, il faut comprendre titre de propriété, naturellement... cela devrait aller sans dire ... Il n'est nullement question du règlement de copropriété qui n'est introduit qu'à partir de l'article 8 de cette même loi par le vocable de règlement [s]conventionnel[/s] de copropriété.

"cette canalisation est privative (car après la vanne)"

Encore la stupidité d'un inculte, victime de l'effet Dunning-Kruger.

Mais je vois que votre assurance a décidé "de faire oeuvre charitable envers votre copropriété". Grand bien lui fasse de cette générosité.

Laissez-là agir. Elle ne pourra rien vous réclamer en retour. Elle fait cela pour vous soulager de tracasseries et vous fidéliser. Profitez-en.

Inutile de l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG si c'est pour vous attirer des inimitiés. Car les copropriétaires bien que vivant en copropriété n'en sont pas moins ... stupidement égoïstes à l'excès.

Par **Frankie**, le **17/03/2016** à **20:17**

Twiggy50,

les plombiers vont exploiter les locaux techniques. Ils vont tout faire pour que cela ne se voit pas.

J'ai pu constater une mise en apparent dans un appartement de rez-de-chaussée et les tuyaux n'apparaissent qu'au dessus de la porte de la chambre, dans l'ombre du mur d'un placard de rangement.

Par **chris_vassy**, le **18/03/2016** à **23:36**

bonjour à tous,

j'aimerais avoir un avis sur ma situation (pas exactement identique aux situations présentées sur cette page du forum mais j'essaye quand même...):

- une fuite a été détectée dans la colonne d'arrivée d'eau (verticale) qui dessert tout l'immeuble (je suis au 2è étage, la fuite inonde l'appartement en dessous du 1er, un local à vélo au Rdc et la cave). IL Y A DONC URGENCE A FAIRE DES REPARATIONS !
- La fuite a été détectée par le plombier du syndic dans la dalle entre le 1er et le 2e étage, entre mon appartement et celui de mon voisin du dessous;
- La colonne est coffrée dans ma salle de bain, et une partie cachée (bas sur 80cm) par ma baignoire
- Le syndic me somme de laisser libre accès au plombier qu'ils ont mandaté pour venir effectuer les travaux de réparation, à savoir changer la colonne (en plomb et fer) de la cave au 3è étage...

MAIS dans cet avis le syndic m'informe que

- pour ce faire il faut faire une dépose de la baignoire et casser le coffrage.

Et Le syndic m'indique également que les frais de dépose ainsi que de remise en l'état éventuel (sic!) du coffrage sont à ma charge car "il n'est pas autorisé de coffrer (sans trappe d'accès) les tuyaux communs, ce qui empêche en cas de sinistre de faire une recherche efficace sans dégât".

- 1) la colonne d'arrivée d'eau fait-elle partie des partie communes? oui a priori car il s'agit d'une colonne collective et non destinée à mon usage exclusif ;
- 2) l'argument invoqué par le syndic pour ne pas vouloir prendre en charge les travaux de remise en l'état: le coffrage privé empêcherait l'accès à une partie commune... donc les dégâts sur une partie privative pour réparer un éléments de partie commune ne sauraient être pris en charge par l'assurance de la copropriété pour une remise en l'état?
- 3) les travaux de coffrage et de pose de la baignoire ayant été effectués par l'ancien propriétaire (en 2014), serait-il possible de lui opposer une partie du coût des travaux ?
- 4) dois-je prévenir mon assurance de ce dégâts des eaux et des travaux envisagés?

Qu'en pensez-vous ? par avance merci de vos conseils sur mes droits et obligations, afin que je ralentisse pas par meconnaissance les réparations des dégâts de la copropriété [smile17]

Chris.

Par **Frankie**, le **19/03/2016** à **00:36**

Et Le syndic m'indique également que les frais de dépose ainsi que de remise en l'état éventuel (sic!) du coffrage sont à ma charge car "il n'est pas autorisé de coffrer (sans trappe d'accès) les tuyaux communs, ce qui empêche en cas de sinistre de faire une recherche

efficace sans dégât".

Je ne vois pas pourquoi vous devriez payer pour les actes des autres.

De deux choses, l'une.

Soit l'ancien propriétaire a réalisé des travaux qui étaient interdits par le règlement de copropriété, et là, c'est l'ancien propriétaire qui serait éventuellement fautif, pas vous.

Soit il n'y a aucune interdiction et je suis désolé pour la copropriété mais c'est le l'article 1382 du Code Civil qui s'applique : "Tout fait de l'homme ...". Le syndic fera réparer avec les sous de la copro ce qu'il a fait casser chez vous. Vous pouvez même réclamer une compensation financière pour le défaut de jouissance s'il est significatif (article 9 de la loi de 1965).

Aucune ambiguïté : la colonne d'eau est collective. C'est l'article 3 de la loi qui s'applique. C'est une partie commune.

De toute façon, exigez, du syndic, s'il le faut, qu'il fonde ses demandes au regard du droit. S'il ne l'a déjà fait, c'est que c'est du pipo ... de l'arnaque. Car un professionnel ne peut pas se contenter faire des demandes gratuites...

Par **chris_vassy**, le **19/03/2016 à 10:26**

merci Frankie!

je m'en vais de ce pas faire une lettre en recommandé au syndic pour avoir plus de détails sur leur fondement!

si la situation n'était pas si peu réjouissante, ce serait presque jouissif ces échanges :))

Par **Frankie**, le **19/03/2016 à 13:30**

" pour avoir plus de détails sur leur fondement!"

parce que vous êtes proctologue aussi ? ;-)

Des précisions de sa demande fondées sur le droit devraient être mieux accueillies par le syndic.

Et si vous êtes malicieux, suggérez de sa part qu'il vous mette en demeure de faire ou de payer ... Une mise en demeure abusive est réprimée au civil. Cela vous laissera tout loisir d'exiger des dommages et intérêts lors d'un recours contentieux si jamais une conciliation préalable devant le conciliateur de justice tourne court.

Jugez plutôt :

https://fr.wikipedia.org/wiki/Mise_en_demeure_en_droit_fran%C3%A7ais

Par **chris_vassy**, le **19/03/2016 à 15:33**

ok je ne pensais aussi profondément :)

merci pour le conseil.

Par **chris_vassy**, le **24/03/2016** à **21:36**

Bjr Frankie

suite au recommandé dernier argument avancé par le Syndic, un arrêt e la cour de cassation... IMPARABLE non ?

Le Syndic peut être amené à engager des travaux nécessaires sur des parties communes mais doit, pour cela, porter atteinte à des parties privatives.

"Problème pouvant survenir : Un copropriétaire a fait réaliser un coffrage devant des canalisations, parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

Il est certain que le fait que le syndicat procède au remplacement de tout ou partie d'une colonne, nécessitant le démontage ou la destruction dudit coffrage provoque pour le copropriétaire dont il s'agit un préjudice.

Mais ce préjudice est essentiellement consécutif à son comportement fautif.

C'est ce qu'en avait déjà décidé la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 3 octobre 1969 (Inf rap. copr. 1970 p.70). La même chambre de la Cour de cassation a confirmé cet arrêt, le 20 avril 2002, en affirmant que les aménagements effectués par le copropriétaire, qui n'étaient pas prévus par le règlement de copropriété ou qui n'existaient pas à l'origine, ne peuvent être considérés comme des parties communes et les frais de dépose et de remise en état incombent à ce seul copropriétaire (Loyers et copr. 2002, comm. 220 ; CA Paris 15^e ch., 4 octobre 1990 : loyers et copr. 1991 n°39).

La Cour de Cassation confirme à nouveau dans un arrêt du 17 juin 2009 que constitue une faute la réalisation de coffrages, à des fins esthétiques. Les canalisations en cause n'étaient plus accessibles en violation du règlement de copropriété, (...). Le copropriétaire à l'origine de cette faute doit supporter l'intégralité des frais de dépose du coffrage privatif mis en place par lui dans sa salle de bains."

Par **chris_vassy**, le **24/03/2016** à **21:52**

en gros pensez-vous que je puis opposer au syndic qu'ils n'ont rien fait pour avertir les anciens propriétaires de leur contravention au règlement de copro alors que le syndic avait eu connaissance de l'existence de ces travaux?

Par **ax04530**, le **24/03/2016** à **22:11**

Que dit l'état des lieux à votre entrée, au sujet de ce coffrage ? Est-il mentionné ?

Par **chris_vassy**, le **24/03/2016** à **22:59**

Je suis propriétaire de cet appart -depuis peu- et il n'y a pas d'état des lieux, en tout cas pas si détaillé. Les anciens propriétaires avaient refait la salle de bains dont le coffrage.

Par **Frankie**, le **26/03/2016** à **11:16**

Rien à voir avec l'état des lieux.

Depuis quand, un état des lieux permettrait de se défaire de sa propre faute qui plus est, cachée et d'en transférer la responsabilité au successeur ? L'appartement vendu n'était pas en conformité. Pire, vous n'en n'aviez même pas conscience. C'est de la responsabilité du vendeur qu'il le soit au moment de la vente.

L'article 1382 du code civil s'applique et rien d'autre.

Je ne suis donc pas étonné par l'arrêt de cassation, rendu le 17 juin 2009 : "Le [s]copropriétaire à l'origine de cette faute[/s] doit supporter l'intégralité des frais"

Si le syndic a besoin d'effectuer des travaux et de remettre à jour les colonnes d'eau, le surcoût occasionné doit être supporté par la communauté dans un premier temps quitte, si cela en vaut la peine, à faire un recours auprès de l'ancien propriétaire fautif.

D'autre part, doit-on lui rappeler l'article 18 de la loi de 1965 sur les copropriétés auquel il est assujéti et en particulier, **son premier alinéa** :

assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale

Par conséquent, il a la responsabilité de vérifier l'application du règlement de copropriété. Il aurait dû au moment de la vente, vérifier la conformité du lot et ordonner au propriétaire la remise en état. C'est donc une faute de sa part. En toute logique, il devrait réparer la faute sans l'aide de la communauté ni la vôtre qui n'avait aucune responsabilité dans cette histoire. Etant donné qu'il est mandaté par le syndicat, il agit au nom du syndicat et puisera donc les ressources financières dans la caisse de celui-ci pour la remise en état.

Mais s'il n'a pas réussi à se faire rembourser la somme de la part du copropriétaire fautif et s'il n'a pas non plus au nom du syndicat engagé d'action judiciaire, celui-ci peut ne pas approuver les comptes sur ce point et je pense avec une bonne chance d'être entendu, faire un recours contre le syndic pour sa faute et le faire condamner à rembourser de sa poche les frais de remise en état.

Par **anto18**, le **29/03/2016** à **16:00**

BONjour à tous et plus particulièrement à Frankie qui semble très calé sur la question! Depuis la semaine dernière nous avons donc la joie d'avoir une fuite dans notre salle de bain. Tout a commencé la semaine dernière quand notre voisin du dessous est venu nous dire qu'il avait de l'eau qui coulait du plafond, il a donc téléphoné au syndic pour le signaler, qui a fait

intervenir un plombier pour rechercher la fuite. Premier verdict : le joint de notre baignoire est mort et laisse passer l'eau... Soit on refait le joint.

Peu convaincu par l'explication vendredi soir je regarde à nouveau par la trappe sous ma baignoire et je vois qu'il y a autant d'eau... On éponge et là je vois une fissure dans la chappe et de l'eau qui en sort, pas de bol weekend de Pâques je n'ai pu contacter que ce matin le syndic.. Je suis actuellement en train d'attendre le plombier.

J'ai une question, car avec ma femme nous sommes assez soucieux du coût des travaux, il est noté dans notre règlement de copropriété que les parties privatives comprennent les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes), les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols;

Faut-il donc comprendre que la dalle fait partie des éléments privatifs???

Par **youris**, le **29/03/2016** à **17:45**

bonjour,

je suis surpris que les dalles soient mentionnées comme étant des parties privatives.

en effet, le gros oeuvre des planchers donc les dalles, à l'exclusion du revêtement des sols, est une partie commune comme le sont les murs de façades et de refend.

salutations.

si vous fermez votre arrivée d'eau dans votre logement, est-ce que la fuite subsiste ou autre vérification, si vous avez un compteur d'eau particulier, est-ce qu'il tourne en l'absence de puisage.

dans l'attente du plombier, vous pouvez contacter votre assurance.

salutations

Par **anto18**, le **29/03/2016** à **21:09**

Bonsoir, merci pour votre réponse, le plombier est passé, forcément sous la baignoire tout était sec, nous avons coupé l'eau depuis samedi et tout épongé. A son arrivée nous avons ouvert l'arrivée d'eau et il ne s'est rien passé, selon lui c'est l'eau qui s'était infiltrée du fait de notre joint poreux qui ressortait de la dalle... J'ai émis un doute concernant l'eau qui sortait par les joints du carrelage dans le couloir et qui a fait gondoler le parquet de la chambre de mon fils mais il m'a bien fait comprendre que je n'étais pas plombier.

Il est maintenant 21h, le plombier est parti à 17h15, nous avons douché nos 2 jeunes enfants et je viens de regarder par la trappe de ma baignoire, surprise il y a un peu d'eau toujours au niveau de la fissure, certes ce n'est qu'une fine pellicule, mais tout de même. Je vais donc regarder à nouveau demain matin après nos douches, avant de recontacter le syndic et demander un autre plombier...

Donc si on coupe l'arrivée d'eau du logement il n'y a plus rien sous la baignoire, tout avait bien séché, pour la fuite je vais faire un relevé ce soir en me couchant et regarder à nouveau demain matin.

Par **anto18**, le **30/03/2016** à **16:19**

Suite de mon aventure, donc après avoir encore bataillé avec le plombier (la conversation a duré 20 minutes et le ton est monté), il a envoyé un autre technicien (le 3ème...). Il y a bien une fuite et selon lui il faut déposer la cuisine et la salle de bain pour la trouver... Euh... Il existe d'autres façons de trouver une fuite non?

Par **youris**, le **30/03/2016** à **17:12**

une des solutions, si le lieu de la fuite est identifié avec certitude, c'est de sectionner le tube de part et d'autre de la fuite là où le tube est en apparent puis de retirer un tuyau pour remplacer le tronçon fuyard.

à écrire c'est plus facile que la réalisation mais pour un plombier professionnel, cela ne pose pas de problème.

mais il y a généralement des dégâts collatéraux en particulier sur le plan esthétique.

Par **anto18**, le **31/03/2016** à **09:21**

Merci pour votre message, alors pour le moment nous ne savons pas exactement où se situe la fuite, nous devons voir pour faire une recherche de fuite. Nous attendons des nouvelles du syndic.

Hier la personne du syndic a indiqué à mon épouse que normalement les frais de travaux étaient à la charge de la copropriété mais qu'elle devait regarder plus précisément le règlement de copro. En suivant le plombier m'a téléphoné pour me dire qu'il venait de faire le rapport au syndic et qu'on lui avait dit que c'était du privatif, donc à notre charge pour la réparation. Vu qu'il était 18h30, le syndic était fermé, elle doit nous recontacter aujourd'hui...

Il nous reste donc à savoir maintenant si la dalle est considérée comme du privatif ou partie commune...

Par **Beliere**, le **07/04/2016** à **14:23**

Bonjour Frankie et merci pour votre réponse du 17/03/16.

J'ai reçu depuis votre post un courrier de l'assurance qui ne fait plus mention de ce déblocage de fonds pour la réparation. J'attends leurs explications demain.

D'autre part, le syndic maintient sa position en s'appuyant sur un article du RC qui définit les charges communes >.

Aucun article du RC ne définit précisément les parties communes et privatives.

Je reprecise que cette canalisation eau chaude est effectivement à usage exclusif mais qu'elle est encastrée dans la dalle (extérieure au logement, donc ?).

Je pense faire une demande d'injonction de faire au tribunal de proximité (coût réparation fuite). De plus, pour faire simple, je parle en mon nom mais ce problème arrive, en fait, à ma maman

agée de 78 ans, et sous anti-dépresseurs depuis ce malheur. Elle est sans eau chaude depuis 2 mois maintenant. Je pense qu'il y a manifestement abus de faiblesse et compte porter plainte dans ce sens, voire également tentative d'escroquerie ?
Tout cela est dû à un vice caché car ce tuyau en cuivre comporte des soudures et le fourreau ne le protège pas jusqu'au bout. La durée d'action pour vice caché au civil est de 30 ans, n'est-ce pas ?
Bref, je me pose encore beaucoup de questions...
1000 mercis aux éclaireurs ! :-)

Par **Frankie**, le **08/04/2016** à **13:36**

Beliere,

"Je précise que cette canalisation eau chaude est effectivement à usage exclusif mais qu'elle est encastrée dans la dalle (extérieure au logement, donc ?)."

Oui si les planchers sont cités comme partie commune ou que le gros oeuvre en général, l'est ou que tout simplement, comme vous le précisez, il n'y a pas de définition des parties communes et privatives dans votre RdC. Et dans ce dernier cas de figure, qui semble être le vôtre selon votre déclaration, c'est l'article 3 de la loi de 1965, qui classe le gros oeuvre au titre des parties communes qui est alors invoqué par les tribunaux comme règle supplétive.

"Je pense faire une demande d'injonction de faire au tribunal de proximité (coût réparation fuite"

Vous pouvez tenter cette procédure. Elle est totalement gratuite et sans danger.

Toutefois, j'ai effectué cette procédure pour un ami mais sans succès. En effet, le tribunal de proximité s'est déclaré incompétent. En matière de copropriété, c'est le TGI qui est compétent. Car ces litiges dépassent la compétence de "petits" (peu expérimentés) juges.

"Je pense qu'il y a manifestement abus de faiblesse et compte porter plainte dans ce sens, voire également tentative d'escroquerie ?"

Pour que l'infraction d'abus de faiblesse soit constituée, il faut notamment que l'auteur des faits conduise "cette personne à un acte ou à une abstention qui lui sont [s]gravement préjudiciables[/s].", article 223-15-2 du Code pénal

En ce qui concerne l'escroquerie, l'auteur doit avoir conduit la victime à agir à son préjudice "par l'emploi de [s]manœuvres frauduleuses[/s]", article 313-1 du Code pénal. Par exemple, que le syndic ait tenté de tromper votre mère en falsifiant des documents.

Ou sinon que le syndic ait abusé de sa qualité vraie. Cela consiste à utiliser sa qualité de syndic (par exemple) inspirant donc confiance afin que de faire avaler un mensonge par la victime.

Quoiqu'il en soit, un procès pénal ne diffère d'une procédure civile que par la perspective d'une sanction pénale. Certes, la partie civile peut avoir la satisfaction de voir pénaliser le fautif mais la peine est prononcée en faveur de la société civile (la partie civile ne voit-elle pas la couleur de la sanction pécuniaire ?).

En revanche, concernant la propre compensation de la partie civile, procès pénal ou civil, ça

ne change rien puisque les dommages et intérêts qui lui sont concédés, le sont lors d'audience civile en application de l'article 1382 du Code Civil.

[s]Mon conseil[/s]

Entamer une procédure pré-contentieuse.

A savoir :

- si votre mère a souscrit une protection juridique, déclarer le litige. Ils s'occuperont de tout.

Sinon:

- prenez rendez-vous avec le conciliateur de justice à la maison de votre quartier ou votre mairie (cela dépend des endroits). C'est rapide ~ 15 jours.

- en parallèle, prenez aussi un rendez-vous (gratuit) avec un avocat en ces mêmes lieux. Si la conciliation échoue, vous aurez déjà un coup d'avance en ayant pris contact avec un avocat afin d'entamer une procédure contentieuse au civil rapidement.

D'autre part, si comme cela semble être le cas, la situation est intolérable, faites procéder [s]à titre conservatoire[/s] aux travaux. Vous vous les ferez rembourser par le syndic de gré ou par la contrainte judiciaire.

N'hésitez pas à lui faire savoir par courrier recommandé vos intentions : "En réponse à votre défaillance, je m'apprête à faire les travaux à titre conservatoire compte tenu l'urgence due au défaut de jouissance de l'eau chaude. Cela ne vaut donc absolument pas reconnaissance de responsabilité. C'est pourquoi dites-moi quel artisan je dois commander. Je demanderai le remboursement de la facture devant qui de droit s'il le faut, la compensation du préjudice moral pour le défaut de jouissance et la dépression induite d'une personne vulnérable ainsi que les frais de justice en sus."

Dernier point, faites-moi parvenir le passage important de votre règlement de copropriété. Je vous communique ma boîte mail privée par message privé.

Je vais analyser votre RdC et vous en rendre compte.

PS : **"cela est dû à un vice caché"**

un tel vice est une malfaçon. C'est prescrit après 10 ans s'il s'agit de gros oeuvre, 2 ans s'il s'agit de menu-oeuvre.

Par **Twiggy50**, le **22/04/2016** à **15:24**

Bonjour Frankie

Je fais suite à ma question du 17 mars 2016. Eh oui j'ai dû attendre un mois avant que les choses ne bougent et que la réparation commence.

Entre temps j'ai relancé le syndic 2 fois sans réponse. Je me suis donc tournée vers mon assurance qui m'a confirmé au téléphone que les canalisations encastrées étaient des parties communes, et a décidé de mandater un expert pour accélérer le processus de réparation.

L'expert m'a également confirmé par téléphone qu'ils s'agissaient de parties communes. Mais a décidé qu'il n'était pas nécessaire qu'il se déplace puisque je n'avais aucun dommage chez moi. La seule urgence étant de réparer la fuite en passant tout en apparent. Pour ce faire, il m'a dit avoir envoyé un courrier au syndic afin d'accélérer les choses. Sachant que depuis 1 mois, j'ai limité l'utilisation de l'eau à 45 mn par jour (donc pas de lessives, de vaisselle etc).

Effectivement il semble que cela ait fait son petit effet, car il y a quelques jours le plombier de

la copropriété m'a appelé pour me prévenir que le syndic lui avait demandé un devis. Et m'a rappelé 2 jours après pour me dire qu'il avait reçu l'accord du syndic et qu'il était mandaté pour faire les travaux. Nous sommes tombés d'accord pour les commencer dès le surlendemain.

Or le lendemain du début des travaux, l'expert m'a rappelé en me disant qu'il avait mal compris la situation et qu'il s'agissait en fait de "canalisations privatives non accessibles", et que dans ce cas les frais de mise en apparent seraient collectivement pris en charge par l'assurance de la copropriété et par ma propre assurance, mais uniquement à hauteur de 70%, les 30% restant à ma charge. Sachant qu'on ne parle que de la plomberie, et que les coffrages ne seraient pas du tout pris en charge.

Je viens donc d'apprendre que j'en serais pour 1400 euros de ma poche !!! Alors qu'au passage ma franchise Dégat des eaux est de 158 euros.

Je lui ai parlé du Code de construction qui confirmait la qualification de Gros ouvrage de ces canalisations en dalle, mais l'expert reste bloqué sur l'aspect "privatif non accessible". Il m'a également fait comprendre que normalement je ne devrais même pas être remboursée, et qu'en gros les 2 assurances me faisaient une fleur.

Je suis démoralisée, et j'avoue ne pas savoir quoi faire. Je ne peux évidemment pas stopper les travaux (que je n'ai même pas mandatés, et pour lesquels il n'y a même pas eu de mise en concurrence).

J'attends pour l'instant qu'il m'envoie par mail ces informations. Mais en attendant pourriez-vous s'il-vous-plait me conseiller sur la marche à suivre ?

Merci beaucoup

Par **youris**, le **22/04/2016** à **18:02**

bonjour,

malheureusement la question est loin d'être tranchée par les tribunaux et les spécialistes de la construction en particulier sur la définition du gros oeuvre et apparemment la question fait débat également pour les assurances.

vous pouvez consulter ce lien:

<http://www.village-justice.com/articles/qui-sont-ses-canalisation-qui,17833.html>

salutations

Par **Frankie**, le **22/04/2016** à **22:43**

Youris,

s'il-vous-plaît, pourriez-vous éviter de citer des blogs d'avocats alors qu'il est plus fiable de se référer aux arrêts de cassation.

Par **Frankie**, le **22/04/2016** à **23:04**

Twiggy50,

Pas de panique.

Le syndic a pris l'initiative de prendre commande de la réparation, vous n'en êtes pas responsable. On ne peut pas vous réclamer le montant légalement. Il n'y a aucune obligation (au sens du code civil) ni entre vous et le syndic ni entre vous et le plombier : aucun accord, aucun contrat valant obligation de votre part.

Donc quoiqu'il en soit, légalement, vous ne leur devrez rien.

C'est comme si votre voisin avait entrepris de faire tailler la haie qui vous sépare et se rendant compte que peut-être, vous en aviez la charge, il vous réclame le paiement.

D'ailleurs, ce serait pratique pour se faire de l'argent sur le dos des autres.

Non, ce n'est pas permis. Donc, si c'est une partie privative (ce dont je doute vu d'abord son silence puis la prise de commande du syndic) c'est tant pis pour le syndic et la copro. Fallait qu'ils y réfléchissent avant.

Aux yeux du droit, au pire, on vous a fait une faveur.

D'autre part, je ne crois pas avoir eu sous les yeux votre RdC. Peut-être, cela contribuerait à vous rassurer doublement.

Par **Twiggy50**, le **22/04/2016** à **23:56**

Frankie

Je vous remercie pour votre réponse. Mais j'ai peur que le syndic et les assurances ne se retranchent derrière l'urgence de la situation (même s'ils ont mis 1 mois à réagir !) pour justifier le mandat et le fait qu'il n'y ait pas de mise en concurrence.

Mon règlement de copropriété définit les parties communes comme suit :

- les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment tels que : gros murs, façades, pignons, refends etc... et d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives
- le gros oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis, dalle) mais non compris les revêtements superficiels : lambourdes, parquet ou tous autres revêtements formant sol ni le lattis et tous matériaux (plâtre, enduit, etc...) formant plafond
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité (...)
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité (sauf toutefois les parties de canalisations, d'électricité se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci)

Le règlement de copropriété définit les parties privatives comme suit :

- les plafonds et faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leurs gros-oeuvres et structures qui dépendent des parties communes)
- les canalisations et tuyauteries sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif

Il ne parle pas des canalisations encastrées, enterrées ou inaccessibles. Et c'est bien le problème. Même s'il est évident que, bien qu'ils considèrent les canalisations comme privatives, je n'ai pas le droit d'attaquer la dalle pour faire les réparations. C'est quand même sacrément contradictoire.

Je vais pour l'instant attendre les documents demandés à l'expert et on verra bien comment ils vont tourner cela.

Merci pour votre réponse

Par **Frankie**, le **23/04/2016** à **03:06**

Ah oui, je suis curieux aussi parce qu'à l'évidence, l'origine du sinistre est partie commune d'après le RdC.

Je vous dirai pourquoi dans le post suivant. Car je vais me coucher.

Et non ce n'est pas contradictoire (et votre remarque est pertinente) car la canalisation fait partie de la structure dans laquelle elle est encastrée. Elle est donc de même nature.

Par **youris**, le **23/04/2016** à **10:17**

bjr,

je cite cette source juridique réputée, justement pour indiquer que la position des tribunaux n'est pas fixée en la matière.

le syndic qui a fait intervenir une entreprise pourra dire qu'il l'a fait dans l'intérêt du copropriétaire et de la copropriété c'est à dire dans le cadre de la gestion d'affaires de l'article 1372s. du code civil et pourra donc vous en demander le paiement.

cdt

Par **Frankie**, le **23/04/2016** à **14:18**

youris, ce que vous occulterez, c'est que le syndic n'a la gestion que des parties communes, pas des parties privatives, de toute façon.

Comment évaluez-vous la réputation d'une source, je vous prie ?

Par **Frankie**, le **23/04/2016** à **14:37**

Twiggy50

- les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment tels que : gros murs, façades, pignons, refends etc... et d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives

- [s]le gros oeuvre des planchers[s] (poutres, solives et hourdis, dalle) mais non compris les

revêtements superficiels : lambourdes, parquet ou tous autres revêtements formant sol ni le lattis et tous matériaux (plâtre, enduit, etc...) formant plafond
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité
(...)

Je note donc que les planchers sont parties communes sauf leur revêtement (moquettes, carrelages, ...) qui sont à l'intérieur de l'appartement. Les planchers sont donc exclus des parties privatives et leur sont donc extérieurs.

- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité ([s]sauf toutefois les parties de canalisations[/s], d'électricité [s]se trouvant à l'intérieur des appartements[/s] ou des locaux en dépendant [s]et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci[/s])

Cet alinéa stipule que toutes les canalisations sont parties communes sauf les parties situées dans les appartements. Comme le plancher est à l'extérieur de l'appartement, [s]
les parties de canalisations qui courent dedans sont donc parties communes[/s].

Le règlement de copropriété définit les parties privatives comme suit :

- les plafonds et faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leurs gros-oeuvres et structures qui dépendent des parties communes)
- [s]les canalisations et tuyauteries sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif[/s], les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif

L'alinéa en cohérence avec ce qui précède confirme que seules les parties de canalisation intérieures à l'appartement qui le desservent exclusivement sont privatives.

Par youris, le 23/04/2016 à 15:43

il y a quelques mois, dans une revue d'une association de consommateurs bien connue, il y a eu un test pour vérifier le sérieux et la compétence des sites de conseils juridiques gratuits. la source que j'ai cité est le site qui a obtenu le meilleur résultat. si la réponse à la question était si claire, je me demande pourquoi nous en sommes à 126 messages sans avoir une réponse claire et définitive sur ce sujet.

Par Frankie, le 23/04/2016 à 16:32

Youris, tout simplement parce que les gens demandent de l'aide. Mais les conclusions à chaque d'espèce sont jusqu'ici invariablement les mêmes: partie commune. Il n'empêche qu'un jour, il se peut qu'un règlement de copropriété soumis ici déroge a la règle. Mais jusqu'ici, ils adoptent toujours la même convention. Et sur la façon de l'exprimer, les RdC se plagient bcp.

Concernant la gestion d'affaires et la gestion syndic, la Cour de cassation a rendu cet arrêt :
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000028095>

Par **Twiggy50**, le **24/04/2016** à **09:43**

Bonjour

Je vous remercie pour ces réponses. Pour l'instant je n'ai pas de nouvelles du syndic, de l'assurance de la copropriété ou de mon assurance. Les travaux devraient bientôt être terminés. J'imagine que j'aurais des nouvelles quand la facture arrivera.

En attendant j'ai relu le mandat du syndic, envoyé au plombier de la copropriété, et il y a marqué : "Demande d'intervention xxx. Nous vous donnons accord sur votre devis n°xxx, pour les travaux d'alimentations eau chaude et froide en dalle, dans l'appartement de xxx, suite à son sinistre DDE, pour un montant de xxx".

Donc j'estime que si mon assurance trouve un accord avec celle de la copropriété, cela les regarde, mais je ne devrais pas avoir à payer de toutes façons 30% de la facture pour un mandat que je n'ai pas ordonné ni signé. Je suis très étonnée d'ailleurs de cet accord "collectif" dont l'expert m'a parlé au téléphone dont 70% serait partagés entre les assurances et 30% à la charge du particulier. Je n'ai trouvé aucune trace de ce type d'accord.

Je vous tiendrais au courant de la suite des évènements.

Merci encore et bonne journée

Par **Frankie**, le **24/04/2016** à **13:09**

Selon moi, vous avez raison d'être sceptique.

De toute façon, c'est une partie commune.

Vous auriez gain de cause, si on vous réclamait quoi que ce soit.

Vous pouvez faire part de ma réponse à l'expert de votre assurance. Il peut s'être emmêlé les pinceaux dans son appréciation.

Si vous avez une protection juridique, vous pouvez utilement signaler les faits et vos conclusions vis-à-vis de la nature commune de l'origine du sinistre.

Par **Twiggy50**, le **02/05/2016** à **11:06**

Bonjour

Je fais suite à mon précédent mail. Finalement l'expert m'a envoyé un mail assez sibyllin, que j'ai renvoyé aussitôt à mon assurance en leur demandant des explications. Celle-ci m'a répondu que je ne devais pas m'inquiéter, et que les travaux seraient pris en charge 50/50 entre mon assurance et celle de la copropriété. C'est un soulagement pour moi, même si au final cela ne contribue pas forcément à faire avancer le débat. A part qu'il vaut mieux avoir à faire à son assureur, qu'aux experts, car de toutes façons c'est l'assurance qui aura le dernier mot.

Je vous remercie en tous cas d'y avoir consacré votre temps.

Bonne journée

Par **Frankie**, le **03/05/2016** à **23:30**

Entre assurances, on n'est pas forcément dans l'application du droit mais dans la conciliation. Toujours est-il que votre assurance n'a pas d'obligation légale, ni contractuelle dans cette affaire.

Si vous aviez fait appel à votre protection juridique, étant donné que vous êtes dans votre droit, elle l'aurait défendu et la copropriété aurait été bonne à payer la facture.

Par **Twiggy50**, le **04/05/2016** à **10:31**

Bonjour Frankie

J'attendais leur conclusion avant de faire appel à ma protection juridique, surtout que j'ai souscrit à celle fournie par mon assurance habitation ! La conciliation est apparemment souvent de mise dans ce genre de situation, du moins pour mon assurance.

Mais comme je le disais, ça ne tranche pas vraiment le débat, surtout, que vu la taille de la copropriété, c'est un problème qui va de nouveau se présenter.

Merci encore et bonne journée

Par **Karlaud44**, le **06/05/2016** à **13:39**

Bonjour,

Je suis propriétaire non occupant d'un local professionnel au rez de chaussée d'un immeuble acheté en 2010 en volume - vente en lot

le locataire m'a signalé une fuite venant du sol

Après vérification, il apparaît qu'un tuyau de canalisation d'eau allant du local technique vers le local voisin et passant sous mon local est percé

La recherche de fuite n'a pu localiser précisément l'endroit si ce n'est que c'est sous chez moi dans la canalisation encastrée dans la dalle

Du fait de la spécificité de la vente en volume, on n'arrive pas à définir qui est en charge de la réparation en apparence de la canalisation - il n'y a pas de copropriété -

le propriétaire de l'immeuble qui dit que c'est une partie privative et que c'est la canalisation de fait appartenant au local voisin

Le propriétaire du local voisin qui dit que c'est partie commune

L'assurance refuse d'intervenir dans cette décision et nous n'avons pas de protection juridique

...

Si vous pouvez m'éclairer dans mon casse tête - un grand merci

Par **Frankie**, le **06/05/2016** à **17:43**

Dans une division en volume d'un bâtiment, il n'y a pas de partie commune.

Donc, la réponse à la question de savoir à qui appartient quoi et consécutivement qui est en

charge de réparer quoi se trouve dans les titres de propriété.

Par ailleurs, vous dites qu'il existe un propriétaire de l'immeuble. Dit tel quel, il est donc propriétaire du gros oeuvre.

Or, l'origine du sinistre se trouve précisément dans le gros oeuvre, il est donc logique de rechercher la responsabilité du propriétaire de l'immeuble en premier lieu.

D'autre part, l'article 523 du Code Civil stipule ceci :

[s]Article 523[/s]

[s]Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison[/s] ou autre héritage [s]sont immeubles[/s] et font partie du fonds auquel ils sont attachés.

J'imagine que vous (vos voisins et vous) lui payez un loyer ? Et bien cela lui sert à cela aussi : à entretenir le bâtiment. Les loyers perçus ne sont pas qu'une rente... ils servent à aussi à assurer son devoir de propriétaire.

Par **Karlaud44**, le **07/05/2016** à **19:12**

Merci Frankie pour votre réponse

Du coup dans l'acte de propriété, je vois qu'il est inscrit que " les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour la refecton et le remplacement des gaines d'eau potable nécessaire à l'alimentation de toutes les parties de l'immeuble"

Cela signifie-t-il qu'il y a un accord tacite pour le passage de la canalisation d'eau sous mon local et qui va du compteur à la chaudière du voisin pour l'alimenter ou autre chose mais que je n'ai pas de responsabilité dans l'entretien ou la réparation de cette canalisation en cas de fuite ?

Je suis propriétaire jusqu'au tréfonds de l'espace sous mon local mais pas des tuyaux ou canalisations qui y séjournent - exact ??

Cordialement,

Par **Frankie**, le **07/05/2016** à **21:09**

On doit s'en tenir à ce qui est écrit et rien d'autre. On vous a vendu un volume. Il n'est sans doute même pas stipulé dans l'acte de vente que vous êtes propriétaire du plancher.

La précision qui est apportée concernant les canalisations est utile car jurisprudentiellement, sans titre (acte de propriété, règlement, ...) spécifiant le contraire, les canalisations à l'usage exclusif sont par défaut, privatives.

Cette précision suggère qu'elle est générale au bâtiment.

Votre voisin n'est donc pas plus responsable de ces canalisations que vous.

Tout ce qui a été passé en revue porte à conclure que c'est une réparation à la charge du

propriétaire de l'immeuble.

Par **Alexey**, le **06/06/2016** à **07:31**

Bonjour Frankie,

Comme la plupart des personnes dans cette branche du forum, on a confronté avec une fuite d'eau dans les tuyaux qui sont encastrés dans le sol de notre appartement (on est propriétaires). Le syndic bien sur dit que les réparations a notre charge comme selon eux c'est la partie privative. Le syndic se base sur le règlement du copropriété. J'ai lu les questions et vos réponses, en essayant de comprendre si le syndic a raison ou non et je ne suis pas sur sur la réponse. Pourriez-vous m'aider SVP? Voila ce que dit notre règlement de copropriété sur le sujet quelle partie est commune et quelle partie est privative:

1 Parties communes générales:"

...

- Les canalisations et branchements généraux

...

2 "Parties communes a l'ensemble des co-propriétaires d'un même immeuble:"

...

- Le gros oeuvre des planchers, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant le sol)

...

- Les canalisations du gaz, de l'eau, de électricité, du chauffage central (sauf toutefois, les parties des canalisations desservant chaque appartement ou local privatif et affectées a leur usage exclusif et particulier)

C'est précisément sur cette deuxième phrase que le syndic se base pour confirmer que les tuyaux encastrés sont la partie privative. Ont-ils raison, ou peut-être ici je peux essayer de me battre en utilisant les autres décisions des Cours d'Appel que vous avez citée? Et si oui, lesquelles?

En vous remerciant par avance,
Cordialement

Par **Frankie**, le **06/06/2016** à **19:53**

Ce que vous pouvez arguer, c'est l'arrêt de cassation du 1er juillet 2003 :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000074625>

(<http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/28471-gros-oeuvre-definition>) Considérant que ce qui fait corps avec le plancher (les canalisations qui y sont encastrées, par exemple) fait partie intégrante du gros oeuvre du plancher. Donc, ces parties de canalisations sont parties communes.

Par **Alexey**, le **07/06/2016** à **00:16**

Bonjour Frankie,

Merci pour votre réponse! J'ai lu le lien sur la décision de la Cour de cassation. Je dois avouer que ce document pour moi est assez compliqué à comprendre :-). Pourriez-vous m'expliquer SVP quelle partie (ou peut-être même quelle phrase) confirme que la canalisation encastrée est considérée comme la partie commune? J'ai l'impression que tout est dans cette phrase:

"Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, et alors que le plancher était qualifié de partie commune dans le règlement de copropriété, si la canalisation qui y était encastrée n'était pas elle-même une partie commune, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision"

En langage simple, est-ce que ça veut dire que la Cour stipule ici que ce que le règlement de copropriété dit sur la canalisation encastrée (pas la partie commune) est faux? Par "sa décision" est entendu "la décision du règlement de copropriété"?

Et une autre question: est-ce que cet arrêt de la Cour a l'obligation légale et donc le syndic doit l'accepter instantanément? En d'autres mots, le syndic, peut-il dire que c'est une décision particulière, ça ne nous concerne pas, chaque cas est différent, etc, etc.? Et que faut-il faire dans ce cas?

Merci d'avance!

Par **Frankie**, le **07/06/2016** à **00:49**

Oui, vous avez bien compris ce qu'il faut retenir.

Dans le cas d'espèce, la Cour de cassation reproche à la cour d'appel d'Aix-en-provence de ne pas s'être posé la question de savoir si la partie de canalisation encastrée n'était pas finalement elle-même une partie commune. La Cour de cassation n'a pas pouvoir de juger. C'est pourquoi, elle réclame à la cour de revoir son jugement sans pour autant affirmer que la canalisation est partie commune et donc en définitive, juger à sa place. Elle laisse cette responsabilité à la cour d'appel qui reprendra l'affaire. (La Cour de cassation n'a de pouvoir que de casser (i.e annuler) un jugement s'il n'est pas conforme au droit.)

[citation]"Est-ce que ça veut dire que la Cour stipule ici que ce que le règlement de copropriété dit sur la canalisation encastrée (pas la partie commune) est faux?"[/citation]

Le reproche est formulé à l'encontre du jugement. Nous ne savons pas ce qui est écrit ou pas écrit dans le règlement de copropriété à part sur la nature du gros oeuvre des planchers. C'est tout ce dont tient compte la Cour de cassation à propos du règlement de copropriété.

[citation]est-ce que cet arrêt de la Cour a l'obligation légale et donc le syndic doit l'accepter instantanément?[/citation]

L'arrêt de cassation est une jurisprudence, la plus forte. Etant inscrite au bulletin, les tribunaux

ne peuvent faire autrement que de le prendre en compte.

Par contre, votre syndic devra s'en justifier en fait et en droit. S'il prétend que l'arrêt de cassation ne s'applique pas, il devra dire pourquoi. On peut se douter qu'il va s'en tenir au règlement de copropriété. Mais au pire, cela veut dire que le règlement de copropriété est contradictoire. Dans ce cas, puisqu'il s'agit de gros oeuvre dans le cas d'espèce, l'article 3 de la loi de 1965 qui s'applique : " ... dans [...] la contradiction des titres, sont réputés communs : [...] le gros oeuvre"

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

Faites donc une réponse écrite à votre syndic, en exprimant ce que je viens de dire et en réclamant de critiquer votre position. Vous verrez bien s'il est convaincant dans son courrier de réponse si toutefois, il peut y répondre.

Connaissant le fondement de sa position, vous pourrez vous tourner vers votre protection juridique.

En l'absence de protection juridique, faites appel à un conciliateur de justice (procédure amiable) ou directement à un avocat (pour préparer une procédure pré-contentieuse).

Par **Alexey**, le **09/07/2016** à **23:29**

Bonjour Frankie,

Merci pour votre réponse et excusez-moi pour la réaction tardive. J'ai vu le syndic, je leur ai expliqué ma position et les faits et détails que vous m'avez donnés, il m'a fallait pas aller plus loin que ça. Le syndic a contacté l'assurance de copropriété et, miraculeusement :-), l'assurance a accepté de financer 2/3 des coûts de réparations de notre fuite, sachant que au début le syndic me disait que l'assurance ne couvre pas la fuite dans l'appartement, même quand les tuyaux sont encastrés. On a accepté cette proposition de l'assurance, bien que c'est pas 100%, c'est néanmoins pas mal. Je ne sais pas si le fait que j'ai parlé avec le syndic a aidé, mais c'est comme ça. Merci encore une fois pour les conseils!

Par **jeannehugen**, le **18/09/2016** à **10:42**

qui prend en charge la recherche de la fuite d'eau des tuyaux encastrés dans la dalle, chaque assurance(personnelle ou celle de copropriété voir le syndic)
je n'ai aucune fuite d'eau apparente dans mon appartement

Par **Frankie**, le **18/09/2016** à **14:11**

C'est le syndic qui doit prendre l'initiative de la recherche de fuite lorsque celle-ci affecte des parties communes (second alinéa de l'article 18 de la loi de 1965 sur les copropriétés).

C'est l'assurance de la copropriété qui prend en charge les frais d'après mon expérience.

Par **Assurbanipal**, le **20/09/2016** à **10:35**

Bonjour

J'ai lu surtout la première et la dernière pages de cette intéressante discussion.

Hier, mon voisin du dessous m'a signalé une fuite. Il se trouve qu'elle a l'air de provenir de l'espace entre son plafond et mon plancher (on cherche encore l'origine, mais à vue de nez je crois que cela doit être mon arrivée d'eau froide de la salle de bain). Si c'est confirmé, il y a donc une fuite dans le plancher.

J'ai eu le syndic qui va m'envoyer un plombier pour chercher la fuite, et qui m'a dit qu'ils vont également me rappeler pour définir si c'est une partie commune ou privative.

Mon règlement de propriété donne entre autres comme partie commune exactement la même chose qu'un exemple précédent, soit : "- le gros oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis, dalle) mais non compris les revêtements superficiels : lambourdes, parquet ou tous autres revêtements formant sol ni le lattis et tous matériaux (plâtre, enduit, etc...) formant plafond "

Toutefois dans les parties privatives on trouve entre autres : "Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent."

Du coup, est ce que "raccordements particuliers" peut concerner le tuyau d'arrivée d'eau situé dans mon plancher ?

Dans le cas contraire, j'ai bien compris à la lecture et aux interventions intéressantes de Frankie (de Toulouse vous aussi ?), que la réparation est du domaine commun.

Par **Frankie**, le **22/09/2016** à **11:15**

Bonjour Assurbanipal,

A partir du moment où le plancher est partie commune, et donc par essence, extérieur à votre partie privative, les canalisations qui lui font corps sont de même extérieures à votre partie privative.

Donc, on peut légitimement en déduire que ces parties en sont exclues. D'autant plus que les canalisations enfuis dans le gros oeuvre sont juridiquement du gros oeuvre aussi. En témoigne l'arrêt de Cassation en vigueur que je ne cesse de faire valoir

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000074623>

Donc à la lumière de cette analyse, les "raccordements particuliers" ne comprennent pas le réseau encastré dans le plancher. Ceci afin de ne pas être en contradiction.

De Toulouse aussi, oui.

Bonne journée.

N'hésitez pas si vous avez d'autres questions.

Par **Assurbanipal**, le **22/09/2016** à **18:28**

Bonjour Frankie

Merci pour votre réponse.

Le plombier mandaté par le syndic est passé aujourd'hui et a constaté que la fuite est bien dans le tuyau d'arrivée d'eau froide de la salle de bain, quelque part entre son arrivée dans l'appartement et cette dernière, encastré dans le sol.

J'appellerai le syndic demain pour avoir leur opinion sur cet état "commun" ou "privatif".

La réparation d'après le plombier consiste à court circuiter le tuyau par un tuyau apparent, la recherche de la fuite sur la longueur étant ardue...

Je vous tiendrai au courant de ces discussions, merci à vous !

Par **Eva C.**, le **28/09/2016** à **15:20**

Bonjour,

Merci pour ces informations précieuses (en particulier à Franckie!).

J'ai parcouru la plupart des mails et si quelqu'un pouvait juste m'éclairer sur ma situation personnelle (très urgente car je ne peux quasiment plus utiliser l'eau chez moi pour ne pas aggraver la situation...) :

- suite à des dégâts des eaux au 3ème et au 4ème étage de mon immeuble, une recherche de fuite a été réalisée dans mon appartement (au 5ème, que j'ai acheté il y a quelques mois...). Il en ressort que l'origine de la fuite réside "dans la colonne horizontal encastrée fuyarde de mon réseau d'eau chaude"

- le syndic m'annonce ce jour que s'agissant d'une colonne privative", il m'appartient "de commander et régler ces travaux" qui nécessitent donc chez moi de retirer les tomettes du sol, de piquer le sol, réparer le tuyau, etc. et ne sont généralement pas couverts par les assurances. Bref plus de 1400 € sans compter les travaux de remise en état ensuite (et non repris dans le devis)...Le syndic me demande par ailleurs de remplir des constats amiables avec les 3ème et 4ème étages (je précise qu'il n'y a pas de dégât apparent chez moi)

- j'ai regardé le règlement de copropriété (très ancien) qui stipule non seulement que les canalisations intérieures sont privatives mais également que "le plancher au sol de chaque partie divise c'est-à-dire le parquet au sol, les lambourrages et les carrelages à l'exclusion du dispositif de séparation des étages et des gros murs" et "les plafonds de chaque partie divise mais seulement en tant que plâtre et lattages au caisson" sont privatives.

J'ai dû mal à voir (notamment car je trouve que la notion de "séparation des étages" n'est pas très claire) si je peux estimer que je suis dans le cas de figure des canalisations encastrées qui pourront être considérées comme parties communes, même si les canalisations intérieures sont dites privatives ou si je dois effectivement tout payer de ma poche (réparation de la fuite et remise en état de mon appartement)?

Et, si je suis dans le cas de figure précédemment évoqué (et que je peux donc légitimement attendre une indemnisation de l'assurance du syndic ou de la mienne), considérant l'urgence de la situation (il "pleut" chez mes voisins si j'ouvre l'eau...), comment agir au plus vite : faire

faire les travaux et entamer les échanges (plus ou moins cordiaux a posteriori)?

D'avance, un grand merci pour votre aide.

Eva

Par **Frankie**, le **28/09/2016** à **16:23**

Transmettez-moi la définitions des parties communes/privatives de votre règlement de copropriété.

Je vous transmets au préalable mon adresse mail perso par message privé sur legavox.

Par **Assurbanipal**, le **30/09/2016** à **11:09**

Bonjour,

concernant mon affaire, depuis la semaine dernière j'ai enfin trouvé un plombier pouvant effectuer la réparation assez rapidement (mardi prochain). L'estimation des frais est passée de 1500-2500 € pour une mise en apparent totale à 450€ car le plombier s'est aperçu que l'alimentation de la baignoire et celle du lavabo étant indépendante, il allait utiliser la première pour remplacer la seconde et simplement couper cette dernière. En gros, 1 m de tuyau et un tout petit trou, plus la condamnation d'une canalisation à l'entrée de l'appartement pour une demi journée, au lieu de 6 mètres, deux trous dans des murs et 1,5 jour.

J'ai eu au bout du fil le syndic, qui lui nie le fait que cela soit du ressort du commun en arguant de la loi de 1965 (je ne connais pas mais je suppose que vous saurez) et du règlement de copropriété qui stipule que sont privatives entre autres "les canalisations intérieures". Je lui ai opposé le caractère commun du gros oeuvre des planchers où est coulée la canalisation incriminée, ainsi que le jugement de la cour de cassation que vous avez cité, mais il continue dans son sens en disant en gros "Ah ben c'est toujours comme ça."

Il a dit qu'il allait tout de même soumettre mon devis au conseil syndical.

Du coup, je ne sais pas trop comment faire valoir le caractère commun de ces parties.

Merci à vous et bonne journée.

Par **Frankie**, le **04/10/2016** à **00:04**

"Ah ben c'est toujours comme ça." traduire "Ah ben, c'est toujours comme ça que j'encule tout le monde : je me fous pas mal de ce que dit le règlement de copropriété que je suis sensé appliquer (en vertu de l'article 18)"

Ce que vous avez à faire est de lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de

réception en faisant état de la localisation du sinistre, en invoquant l'analyse que j'ai faite et en exigeant, en corollaire, de répondre impérativement à votre courrier pour contredire ou confirmer votre analyse.

Si vous faites faire vous-même la réparation, vous serez sans doute obligé de poursuivre la copropriété devant le TGI pour réclamer le remboursement.

Je ne sais pas si je peux vous conseiller de laisser votre compte charges en débit de 450 euros. Une dette de charges de copro ne s'éteint qu'après dix ans sa création. Je ne sais pas si la dette que vous devra sera de 10 ans ou 5 ans comme dans le cas commun. Je pense que réciprocité oblige, elle doit l'être aussi.

Domage que vous vous soyez hâté de chercher un plombier pour payer vous-même la facture plutôt que demander conseil.

Par **EMC92**, le **12/10/2016** à **16:52**

Bonjour a tous

J'ai lu rapidement quelques infos sur ce topic et je pense que mon cas entre dans le cadre de cette discussion

Hier le 11/10/16 a été decouverte une fuite d'eau dans un parking au -1. Notre appartement est au RDC dans une copropriete. Le syndic a mandate un plombier pour effectuer une recherche de fuite. La decennale ne s'applique plus, l'immeuble a plus de 10 ans.

Le plombier est passe hier soir chez nous pour nous dire qu'il pense que la fuite vient de chez nous et tres certainement d'une canalisation qui est encastree dans la dalle, comme ca a été le cas pour d'autres appartements dans la copropriete.

Il doit revenir demain le 13/10 pour continuer les recherches (casser des plinthes au niveau de ma chaudiere pour acceder aux tuyaux et trouver la fuite, idem pour le bac de la douche). Il nous a dit que tres certainement, en se basant sur l'experience des autres appartements il faudra condamner le tuyau fuyant et passer en apparent.

J'ai demande au syndic de confirmer qu'ils prennent en charge la recherche de la fuite et la reparation, donc le passage en apparent car les tuyaux sont une partie commune, comme indique dans le reglement de copro.

Sa reponse fut :

- Peut etre pour la recherche de fuite (les assurances de l'immeuble et la mienne devraient en discuter)

- Pas d'accord pour le passage en apparent car ce serait une cause et non une consequence

Voici un extrait de sa reponse :

« La facture de recherche de fuite sera à soumettre aux assureurs (celui de Monsieur xxx et de la copropriété) qui prendront position quant à la prise en charge de celle-ci. Dans le cadre actuel, à savoir la multirisques habitation, la suppression de la cause des désordres n'est pas prise en charge par l'assureur, seules les conséquences le sont. En d'autre terme la condamnation de la canalisation fuyarde, et la mise en place d'une nouvelle canalisation

apparente ne sont pas prises en charge par l'assureur. Les assureurs prendront en charge les dommages, comme du parquet endommagé, des peintures sinistrées, ... »

Quel argumentaire pourrais je lui opposer svp ?

J'ai déjà dit qu'à mon avis le passage en apparent est bien une conséquence au même titre que du parquet par exemple, la cause étant réglée par la coupure du tuyau.

Merci de votre aide/conseils

Par **Frankie**, le **12/10/2016** à **19:21**

Bonjour EMC92,

Remarquez qu'il n'a pas dit que vous étiez responsable du sinistre pas plus qu'il ne vous a demandé de faire réparer vous-même la canalisation.

Je ne sais pas s'il s'en remet totalement aux assurances et s'en lave les mains comme Ponce Pilate. En tous cas, pour ce qu'il a écrit pour l'instant, il n'a pas commis de faute et devrait consulter le règlement de copropriété. Ce que je vous invite à faire si vous ne l'avez déjà fait. Car les assurances peuvent se mettre d'accord sur la responsabilité en dépit du droit. Ce n'est qu'affaire de conventions entre elles. Vous n'avez cure de leurs accords. Cela ne vous affecte pas.

Car c'est sur la base de la définition des parties communes et privatives que vous pourrez argumenter. Vous pouvez vous baser utilement sur les cas d'espèce de ce fil de discussion. Un indice favorable : si dans la définition des parties privatives (en principe), ce sont les canalisations intérieures à la partie privative, (la desservant) qui sont comptées et que de plus, par exemple, les planchers sont parties communes alors ça prêche à sentir bon pour vous.

Par **EMC92**, le **12/10/2016** à **21:55**

Bonsoir Frankie

Merci pour votre réponse et votre réactivité.

D'après notre règlement de copropriété, les canalisations sont à usage privatif sauf si elles sont noyées dans la dalle auquel cas elles relèvent des parties communes. Extract : "sont parties privatives ... toutes canalisations d'eau, d'électricité, d'eau chaude, water-closet, d'écoulement des eaux usées sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif [s](pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas, ils constitueraient eux-mêmes des parties communes)[/s]"

Jusqu'ici tout va bien.[smile9]

Mais le syndic nous dit que les réparations de la fuite des canalisations fuyardes dans la dalle (donc communes) seront à notre charge.

Voici un extrait de sa réponse reçue cet après-midi :

"La canalisation fuyarde ne sera pas réutilisée mais isolée et condamnée.

Une nouvelle canalisation apparente sera installée.

Cette canalisation ne servant qu'à l'usage exclusif d'un lot, elle est par définition privative à ce lot.

Par conséquent, la canalisation passant en dalle est une partie commune. Celle-ci sera abandonnée, au même titre que sa définition.

La nouvelle canalisation sera apparente. Par définition elle sera privative n'étant pas prise dans la masse et destinée à l'usage exclusif d'un lot.

Pour ces raisons, le cout de cette opération n'est pas à la charge du syndicat des copropriétaires mais à la charge du propriétaire du lot bénéficiaire de la canalisation."

J'ai l'impression d'être coincée ...

Par **Frankie**, le **13/10/2016** à **14:49**

"La nouvelle canalisation sera apparente. Par définition elle sera privative n'étant pas prise dans la masse et destinée à l'usage exclusif d'un lot."

Pour cela, oui, nous sommes d'accord. Mais, ça, ça ne concerne que le futur. Pour l'instant, nous sommes au présent et présentement, ce sont des canalisations qui font corps avec le gros oeuvre et sont explicitement classées parmi les parties communes.

Pour le reste, il est de très mauvaise foi et je pèse mes mots.

Le règlement est sans ambiguïté et de plus, particulièrement explicite. L'interprétation partisane ne peut être tolérée par une instance judiciaire. C'est pourquoi, je vous invite à faire valoir votre droit. Et le plus promptement sera le mieux pour votre tranquillité et lui couper l'herbe sous le pied.

Vous n'êtes pas coincée du tout. C'est lui qui tente l'approche malhonnête : perdu pour perdu, il joue le tout pour le tout à ses risques et périls. Rien qu'avec un tel mensonge puisqu'il est de nature à vous tromper sur votre droit, à votre préjudice, l'infraction d'escroquerie est constituée à votre endroit.

Si vous avez une protection juridique, déclarez le litige et faites-leur parvenir les pièces du dossier (constat de fuite, extrait du RdC, courrier du syndic), elle se chargera de faire valoir vos intérêts.

A défaut, prenez RdV avec le conciliateur de justice de votre quartier.

Le renard agit toujours dans l'ombre du privé. Une fois ce litige rendu public, ne serait-ce que devant le conciliateur de justice, les intérêts du syndic vont sans doute brutalement changer.

Si ça ne suffit pas, il sera toujours temps d'engager un avocat. Que le syndic vous envoie une

mise en demeure et vous serait fondée à réclamer des dommages et intérêts, spécialement pour mise en demeure abusive sans préjudice d'autres indemnisations éventuelles.

Son mensonge n'est qu'un aveu de lucidité sur la situation. Par conséquent, en personne sensée, il n'ira jamais au contentieux parce qu'il a conscience qu'il perdrait et le syndicat avec, qui lui en tiendrait rigueur.

Je vous fais parvenir mon mail perso en mp.

Bonne journée.

Par **EMC92**, le **13/10/2016** à **22:46**

Merci Frankie pour ces conseils bien avisés; je fais le nécessaire pour monter le dossier. je vous tiens au courant par mp.

Bonne soirée

Par **Frederic SAUVE**, le **24/11/2016** à **16:45**

Bonjour à tous.

J'ai une question concernant une fuite sur une canalisation d'eau froide encastrée dans le sol et ne desservant que mon appartement. Le syndic me demande de prendre en charge le passage en apparent mais je me demande si ce n'est pas plutôt à la copropriété de payer ces travaux.

Voici ce que dit mon règlement de copro:

Sont parties communes:

- le gros oeuvre des planchers, à l'exception du revêtement des sols
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci)

Sont parties privatives:

- les plafonds et parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres, qui sont des parties communes)
- les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central

Usage des parties privatives:

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie: en cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

A aucun moment dans le RC, il n'est fait mention de canalisations encastrées. Qu'en est il dans mon cas? S'agit il d'une partie commune ou privative??

D'avance merci.
Frédéric

Par **Frankie**, le **25/11/2016** à **00:08**

Bonsoir Frédéric,

les canalisations encastrées ne sont pas citées par énumération mais pas compréhension. En effet, elles sont exclus de vos parties privatives car elles ne sont pas à l'intérieur de vos parties privatives comme l'exige le RdC.

Car le plancher ne fait pas partie de vos parties privatives.

Votre cas d'espèce a déjà été traité par la Cour de cassation :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000074623>

Faites valoir votre droit et l'application du règlement de copropriété auprès de votre syndic. Si celui-ci rechigne, revenez vers moi pour vous conseiller comment agir pour faire reconnaître votre droit.

Bien à vous.

Par **Frederic SAUVE**, le **25/11/2016** à **08:07**

Merci beaucoup pour votre réponse. Celle-ci confirme bien ma première impression. Je vais faire un recommandé au syndic dans ce sens. Je vous tiendrai au courant de la suite.

Bien cordialement.

Frédéric.

Par **PatDelf**, le **25/11/2016** à **20:06**

Bonsoir,

Même problème que bon nombre d'entre nous ; fuite sur canalisation encastrée. Tout à fait similaire au problème traité dans le message précédent. Mais je détaille pour être sûre.

Je suis propriétaire, dans un immeuble de 2001, sans dégât dans mon appartement. Après refection d'un raccord PER/cuivre "fuyard", le changement d'une portion de la conduite d'évacuation, la fuite dans la gaine qui accueille cette même conduite est toujours importante chez mon voisin du dessous. L'eau sort du niveau de separation enter moi et mon voisin. Une fuite sur canalisation encastrée est maintenant quasi prouvée (épreuve à 5 bars, le circuit eau chaude/froide se stabilise vers 3.5 bars).

Pourriez-vous m'indiquer la lecture que vous faites du RI de ma copro quant à l'appartenance

en partie commune ou privative, des canalisations encastrées.

Les définitions du RI ci-dessous :

Parties communes = le gros oeuvre du bâtiment : poteaux, voiles, dalles, planchers, poutres et tout ce qui procède à la toiture du bâtiment couverture, étanchéité, protection, revêtement et descentes d'eaux pluviales et, d'une manière générale, tout ce qui en forme l'ossature.

Parties privatives = les canalisations, câbles et lignes intérieures au local et assurant sa distribution exclusive et particulière en eau, électricité, téléphone, l'évacuation des eaux usées et le tout à l'égout depuis leur branchement sur les canalisations et lignes communes, ainsi que lesdits branchements et tous robinets d'arrêt dans tout leur parcours à l'intérieur de la partie privative.

La canalisation dans le plancher est-elle donc privative ou commune?

Merci beaucoup pour votre aide.

Par **Frankie**, le 26/11/2016 à 16:50

Bonjour PatDelf,

Décidément, c'est la saison des fuites.

Plaisanterie mise à part, effectivement, il est précisé à chaque fois dans votre RdC que pour les parties privatives, ce sont les canalisations situées à l'intérieur de celles-ci qui le sont.

J'imagine que vous avez pris connaissance des autres cas d'espèce, qui pour la plupart se rapportent au vôtre en des termes plus ou moins approchants.

Donc, même analyse, à savoir :

je relève que "[s]les canalisations[/s], câbles et lignes [s]intérieures au local et assurant sa distribution exclusive et particulière en eau[/s]"

De même :

[s]les dits branchements[/s] et tous robinets d'arrêt dans tout leur parcours [s]à l'intérieur de la partie privative[/s]

Pour paraphraser et synthétiser, je retiens que les canalisations intérieures assurant la distribution exclusive et particulière en eau ainsi que les branchements intérieurs à la partie privative sont eux-mêmes privatives.

En corollaire, le règlement exige donc bien que l'origine du sinistre (i.e la fuite) doit se trouver à l'intérieur des parties privatives pour être à la charge du propriétaire de la partie privative.

Or, la fuite n'ayant pas entraînée de voie d'eau dans votre partie privative, qui plus est, selon la recherche de fuite est localisée quelque part dans le gros oeuvre ; plancher ou autre, elle est par conséquent située sur une canalisation à l'extérieur de votre appartement. Elle est donc partie commune bien qu'à usage exclusif. Ce n'est pas le seul cas : le gros oeuvre des balcons, les terrasses des lots privatifs sont parties communes bien qu'à usage exclusif, leur réparation est à la charge de votre copropriété selon votre RdC et selon second alinéa de l'article 3 de la loi de 1965 comme convention supplétive si d'aventure, le RdC était silencieux

à ce sujet.

De même, la Cour de cassation rappelle que par extension, les canalisations qui font corps avec le gros oeuvre, sans mention explicite de nature (commune/privative) dans le RdC sont partie commune si la partie de gros oeuvre en question est elle-même partie commune car faisant partie intégrante du gros oeuvre selon le droit et le sens commun, du reste :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007462>

J'ai à disposition de la jurisprudence de fond qui peut vous intéresser.

Vous disposez d'une protection juridique ?

Par **JeanCharlesA**, le **30/11/2016 à 17:07**

Bonjour,

Je souhaite avoir un éclaircissement de Frankie sur l'interprétation de mon règlement de copropriété.

J'habite un immeuble de 1972, un appartement au 4ème étage avec une chaudière gaz individuelle et des canalisations encastrées dans la dalle. Ma voisine du dessous constate une auréole sur son plafond, juste en-dessous des canalisations de ma chaudière. Rien d'apparent chez moi.

A la vue de mon règlement de copropriété, je ne suis pas sûr de comprendre si les canalisations dans la dalle sont privatives ou non. Pouvez-vous m'aider?

Voici ce qui est noté dans la section Parties Communes : "Les planchers, à l'exclusion des revêtements de sols et des plafonds des parties privatives", "les conduites, canalisations, tuyauteries, prises d'air, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'ils puissent ne desservir qu'un local privatif, à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif"

Dans la section Parties Privatives : "les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif; les appareillages, robinetterie et accessoires qui en dépendent; les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif", ainsi que "les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif, et destinées à son usage exclusif".

Qu'en pensez-vous ? Dans ce cas, la fuite située dans le plancher est-elle de ma responsabilité ou de celle de la copropriété ?

Merci d'avance pour votre réponse et pour l'aide que vous apportez.

Par **Frankie**, le **30/11/2016 à 20:52**

D'après le RdC, sans l'ombre d'un doute, la canalisation encastrée dans le plancher est une

partie commune.

Car les planchers étant parties communes, ils sont extérieurs à vos parties privatives. Les canalisations leur faisant corps sont donc elles-mêmes extérieures à vos parties privatives.

Bien que peut-être répondant au premier critère s'agissant de l'usage exclusif, elles ne satisfont pas le second critère exigeant qu'elles soient à l'intérieur pour être qualifiées de privatives.

Par **PatDelf**, le **30/11/2016** à **22:26**

Bonsoir Frankie,

Un grand merci pour votre réponse. J'ai demandé une lecture juridique auprès de mon assurance. Je suis cependant preneuse de la jurisprudence de fond dont vous disposez, qui pourra assurément alimenter mon argumentaire.

Cordialement.

Par **JeanCharlesA**, le **01/12/2016** à **08:10**

Merci beaucoup Frankie pour votre réponse!!
Et avec quelle rapidité !

Par **Danielle Jeantet**, le **02/12/2016** à **00:15**

Bonjour,

si je suis ici, c'est pour vous dire que je vis actuellement le même sinistre.

Au mois d'octobre, j'ai vu mes murs se cloquer, le plâtre tomber et je croyais que ça venait du toit que l'on est en train de nous rénover.

Eh non le même jour un dimanche, je reçois un appel téléphonique d'un plombier mandaté en urgence qui voulait vérifier mes canalisations d'eau, le voisin du dessous étant sinistré.

Et on a découvert après une recherche de fuite que c'était le circuit d'eau chaude dans la cape sous le carrelage qui fuyait quelque part... Donc dans ces cas, il faut effectivement tout détourner pour mettre en apparent les canalisations...

Ce même voisin sinistré a été très sympathique et m'a comprise, parce qu'en début d'année il a eu le même problème que moi..En parlant de cela, on nous a expliqué qu'il y a une trentaine d'années les petites résidences et bâtiments étaient construits ainsi et l'on revient maintenant à des installations de circuits d'eau en apparent par expérience.... C'est un véritable traumatisme quand ça arrive, surtout quand on doit faire des frais (en ce moment la toiture) et faire face... Donc aujourd'hui la compagnie d'assurance m'a désignée le choix d'un plombier j'avais 2 devis un de 650 euros et l'autre 1350 euros... Mais il proposait de refaire les 2 conduits chaud et froid, refusé par la compagnie d'assurance, la prévention... Ils ont misé sur le conduit qui avait provoqué le sinistre.

Bien cordialement.

Par **Frankie**, le **02/12/2016** à **19:38**

Bonsoir Danielle

Si j'ai bien compris, étant donné qu'il y a des dégâts chez vous aussi, votre assurance non seulement prend en charge la réparation des dégâts mais aussi la réparation de la fuite elle-même (bien qu'elle n'y soit pas tenue).

Donc, tout roule pour vous ? Ou aviez-vous une question ?

Par **Daidy**, le **03/05/2017** à **14:02**

Bonjour,

Merci Frankie pour toutes les réponses et les éléments que vous apportez.

De mon côté, suite à une fuite dans une canalisation encastrée dans la dalle (que j'ai fait réparer, mon assurance prenant en compte la mise en apparent), le Syndic me demande de payer la franchise de l'assurance de la copropriété, pour les réparations du voisin du dessous. Il dit que je suis responsable du sinistre, que cette franchise est à ma charge et il me met en demeure par courrier recommandé de payer.

D'après mon règlement de copro, pensez-vous que les arrêts de cassation sont valables pour mon cas ?

Parties privées :

Les tuyaux, canalisations ou réseaux affectés à l'usage du local pour la distribution intérieure des divers fluides et la vidange, jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes, y compris lesdits robinets, et jusqu'aux chutes et descentes.

Parties communes :

Les fondations, les piliers, les murs de refend, les murs ornements extérieurs des façades, le gros-œuvre de planchers (dalles pleines en béton) des cages d'escaliers et d'ascenseur, la toiture, l'étanchéité, et plus généralement tout ce qui constitue l'ossature gros-œuvre intérieur et extérieur du bâtiment.

Qu'implique la mise en demeure que le syndic m'a faite ? Et que faire pour me protéger de ses menaces ?

Merci

Par **Frankie**, le **07/05/2017** à **13:19**

"Il dit que je suis responsable du sinistre, que cette franchise est à ma charge et il me met en demeure par courrier recommandé de payer."

La franchise est toujours à la charge de celui qui contracte. Car c'est une disposition du

contrat. Et ce n'est pas vous qui avez contracté l'assurance de la copropriété par définition. C'est la personne morale qu'est le syndicat de copropriété. Voilà, pour le premier moyen.

Naturellement, je m'attends à ce que dans leur courrier de mise en demeure, il ne justifie pas en droit leur demande. Naturellement...

D'autre part, tout indique que vous n'êtes pas responsable de toute façon, puisque le gros-oeuvre des planchers est partie commune.

De plus, la définition des parties privatives abonde dans ce sens puisqu'elle limite la propriété des canalisations à la distribution intérieure (à la partie privative, bien sûr puisque c'est le sujet du paragraphe) et insiste sur le fait que cela ne comprend que ce qui se trouve en aval des robinets jusqu'à la descente (autrement dit, la sortie de votre lot). Voilà pour le second moyen.

En regard du courrier, le premier moyen suffit à lui seul sans qu'il soit nécessaire de recourir au fond à l'aide du second moyen.

En vous écrivant une mise en demeure, ils se sont mis en position d'être attaqués judiciairement. C'est un acte qui n'est pas judiciairement anodin. Vous avez le droit de les attaquer en justice pour mise en demeure abusive et réclamer des dommages et intérêts. C'est visiblement un subalterne peu éclairé qui s'est aventuré dans cette voie. Même dans l'administration on trouve ce genre de bévues.

Etant donné que la conciliation de justice est une étape pré-contentieuse obligatoire, à une action en justice de votre part, je vous conseille de prendre rendez-vous avec le conciliateur de votre arrondissement. D'abord, vous serez fixé sans frais sur votre bon droit avant qu'il ne convoque l'assurance pour qu'elle s'explique... Le conciliateur a l'habitude des litiges de copro puisqu'ils constituent 25 % de ses affaires en moyenne. Il est probable que ça n'aille pas plus loin.

Parallèlement ou alternativement, vous pouvez faire appel à votre protection juridique. Elle est compétente pour les litiges de copropriété. Et ça ne fera pas un pli non plus.

En espérant avoir répondu à vos attentes.

Par **Daidy**, le **10/05/2017** à **11:46**

Merci Frankie pour ces réponses.

Le syndic invoque l'article 1382 du Code Civil pour justifier sa demande : "Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer".

Petite précision : la canalisation est privative dans le sens où elle ne dessert que mon appartement. Par contre, ce qui est en aval ou en amont, ce n'est pas très clair pour moi. Reste que cette canalisation est encastrée dans la dalle.

Le conciliateur de justice peut être une piste, en effet. Je vais voir de ce côté-là.

Merci.

Par **Frankie**, le **10/05/2017** à **22:37**

"Le syndic invoque l'article 1382 du Code Civil pour justifier sa demande"

C'est un peu (beaucoup) court ...

ça se juge en fait et en droit. Ridicule d'invoquer un article de loi si on n'est pas capable de justifier le fait en rapport.

Ne vous enquiquez pas avec ses salades. Vous allez voir le conciliateur de justice. De toute façon, personne n'est fondé de vous réclamer une franchise d'un contrat qui ne vous concerne pas directement. C'est totalement fantaisiste.

Finalement, si je comprends bien, ce n'est pas l'assurance de la copro qui réclame le montant de la franchise mais le syndic ?

Par **Daidy**, le **15/05/2017** à **09:12**

En effet, c'est bien le syndic lui-même qui me réclame le montant de la franchise...

Par **Frankie**, le **15/05/2017** à **12:41**

Là, les choses s'expliquent mieux encore parce que je m'étonnais qu'une assurance fasse une si grossière erreur.

En tous cas, cette demande est totalement infondée. Il y a lieu de la faire sanctionner ou au moins la faire acter devant qui de droit.

Si vous jugez donc bon de vous faire mieux respecter pour l'avenir, allez donc vous plaindre et faire acter cette mise en demeure abusive devant le conciliateur de justice.

Si le syndic refuse de reconnaître ses torts et refuse donc de signer la conciliation, vous serez fondé de le poursuivre au tribunal d'instance devant le juge de proximité et lui réclamer des dommages et intérêts.

Pas besoin de porter la robe d'avocat, c'est exactement la même démarche qu'aller chez le conciliateur de justice. D'ailleurs, le juge de proximité est de la même veine qu'un conciliateur de justice. C'est un bénévole formé au droit pour juger des cas simples comme le vôtre : le syndic est trivialement dans son tort.

Une mise en demeure abusive peut engendrer la condamnation à des dommages-intérêts :

Par jugement en date du 16 décembre 2010, dans une instance HRICH c/ NUMERICABLE, le tribunal d'instance de Vanves a condamné l'opérateur Numericable à verser 300 euros de dommages-intérêts pour avoir mis en demeure un abonné de payer des factures en dédaignant sa demande de résiliation en période d'engagement¹⁶. À l'appui de sa condamnation, le juge de Vanves confirme la validité de la résiliation notifiée par une société tierce et reproche à NUMERICABLE de n'avoir pas hésité à mettre en demeure son abonné pour obtenir le paiement de factures alors que l'abonnement était bien résilié. Le juge de proximité dispose que :

Voici concrètement un exemple de ce quoi l'on s'expose en cas de mise en demeure abusive, lorsque particulièrement, on est un professionnel, donc pas sensé ignorer la loi ni ses devoirs :

« Monsieur HRICH avait bien résilié son abonnement mais par la suite la société NUMERICABLE n'a eu de cesse de lui envoyer des factures avec le montant de cet abonnement et ensuite la mise en demeure d'en régler le montant par une société de recouvrement de créances. Il convient d'évaluer le préjudice de Monsieur HRICH à la somme de 300 euros. La société NUMERICABLE succombant, supportera les dépens. »

Votre cas d'espèce souffre même pas de litige. Car l'assurance qui se substitue à l'assuré a renoncé fort logiquement à toute demande à votre égard et s'est tournée au contraire vers votre copropriété en la personne du syndic. Donc, il ne peut ignorer qu'il est dans son tort parce que son assurance lui a donné tort.

Par **Julie C**, le **15/05/2017** à **15:00**

Bonjour,

Merci Frankie de tous ces éclaircissements et ces précisions, mais malheureusement je n'ai pas réussi à trouver la réponse à toutes mes questions...

Je suis propriétaire depuis quelques mois d'un appartement dans une résidence construite en 1969 avec un chauffage collectif en dalle.

Cette année il y a eu deux fuites en dalle des tuyaux de chauffage. L'une a pu être réparée après avoir enlevé le carrelage sur plus de trois mètres, pour l'autre fuite, le syndic veut passer tout le chauffage en apparent pour éviter de détruire le sol de l'appartement pour la recherche de fuite et la réparation; et aussi pour éviter qu'une nouvelle fuite en dalle ne se produise à quelques mètres de celle qui aurait été réparée.

Sur le principe je suis d'accord que le passage en apparent est la solution la plus sûre et la plus durable. Je suis aussi d'accord sur le fait que les tuyaux dans la dalle étant communs, la réparation doit être à la charge de la copropriété. Mais cette réparation peut elle consister au financement du passage du chauffage en apparent dans la totalité de l'appartement sinistré (et même de tous les appartements de l'étage du sinistre).

Ce qui me gêne vraiment c'est que le syndic veut entièrement faire payer ces travaux (passage en apparent de tous les appartements du niveau de l'appartement où il y a la fuite) par l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment.

Il faut aussi savoir qu'au moins trois appartements de la résidence sont déjà passés en apparent (suite à des sinistres il y a quelques années) et qu'à priori ce ne sont pas les copropriétaires du bâtiment qui ont payé mais les assurances. Le syndic dit que depuis la loi a changé et que c'est pour ça qu'on ne peut plus appliquer les mêmes règles. De plus le passage en apparent n'a concerné que les appartements où il y avait une fuite et pas leur étage en entier, comme le préconise aujourd'hui le syndic pour des raisons soi-disant techniques.

Une autre chose m'interpelle. Le syndic a convoqué une AG spéciale pour faire voter les travaux de mise en apparent de l'étage du bâtiment où la fuite n'est pas réparée. Dans cette AG ils veulent aussi faire voter une résolution pour donner mandat au syndic et au conseil syndical pour que lors de la prochaine fuite en dalle, les travaux de mise en apparent puissent être engagés sans avoir à passer par une AG (cela représenterai 1400 euros pour moi, autant de fois qu'il y aura de fuites aux autres étages, soit au max 5600 euros si il y a une fuite à chaque niveau de mon immeuble), n'est ce pas un peu exagéré?

La convocation à cette AG a été envoyée le 09/05, première présentation à mon domicile le 10/05 pour une AG le 22/05 (je n'ai pu aller chercher la LR que le 12/05). Comme c'est une AG spéciale j'ai vu qu'on n'était pas obligé de respecter les 21 jours légaux en cas d'urgence. Mais la fuite dure depuis plus de 2 mois, le chauffage est arrêté, donc il ne me semble plus que ce soit une urgence. Il faut que la réparation soit faite avant l'automne mais on aurait pu avoir 2 semaines de plus pour réfléchir et discuter?

Il y a aussi beaucoup d'imprécisions dans la convocation à l'AG. J'avais eu un exemplaire de cette convocation avant qu'elle ne soit envoyée, l'un des membres du conseil syndical avait demandé (à ma demande) à ce que des choses soient précisés, mais rien n'a été modifié, et la convocation (que les membres du CS n'avaient pas comprise avant que le syndic leur explique de vive voix de quoi il s'agissait) a été envoyée telle quelle... c'est à dire un document peu précis alors que les sommes mises en jeu sont significatives...

Remarque: le syndic m'a dit que les tuyaux dans la dalle étaient communs (je suis d'accord) mais qu'à partir du moment où ils sortaient de la dalle ils devenaient privatifs (il m'a donné l'exemple des robinets des radiateurs, des radiateurs eux même...). L'installation du chauffage en apparent en ferait donc une installation privative?

De plus, le syndic peut-il imposer un plombier donné pour faire ces travaux dans les appartements? Ou les copropriétaires peuvent-ils choisir qui va intervenir chez eux?

Désolée cela fait beaucoup de questions, j'espère que cela reste lisible.

En tout cas merci de m'avoir lue! (bien sûr je demanderai à faire partie du CS dès la prochaine AG...)

Par **Frankie**, le **15/05/2017** à **17:24**

[citation] Mais cette réparation peut elle consister au passage du chauffage en apparent dans la totalité de l'appartement sinistré (et même de tous les appartements de l'étage du sinistre).[/citation]

Oui. C'est même l'usage le plus commun.

A savoir, une fuite dans le gros oeuvre ?

La parade consiste à réaliser un circuit de dérivation en apparent.

[citation]Ce qui me gêne vraiment c'est que le syndic veut entièrement faire payer ces travaux (passage en apparent de tous les appartements du niveau de l'appartement où il y a la fuite) par l'ensemble des co-proprétaires du bâtiment. [/citation]

C'est normal si le règlement de copropriété stipule que ce sont des parties communes [s]spéciales[/s] au bâtiment.

[citation]trois appartements de la résidence sont déjà passés en apparent (suite à des sinistres il y a quelques années) et qu'à priori ce ne sont pas les copropriétaires du bâtiment qui ont payé mais les assurances.[/citation]

Les assurances sont tenues d'indemniser les dégâts causés, pas l'origine du sinistre. Il appartient au propriétaire (le syndicat ou le copropriétaire) de faire les réparations. C'est comme si vous déclariez un sinistre auprès de votre assureur auto si sa courroie de transmission avait lâchée. C'est de la vétusté, pas un sinistre.

Néanmoins, certaines assurances copro consentent à employer le budget sinistre à la réparation de la cause ou une partie. Mais elles n'y sont pas tenues par contrat.

[citation]Le syndic dit que depuis la loi a changé et que c'est pour ça qu'on ne peut plus appliquer les mêmes règles.[/citation]

Je pense plutôt que c'est une question de sinistrabilité de la copropriété qui incite à agir de la sorte parce qu'en retour, la police d'assurance augmente.

Je ne vois pas ce qui peut avoir changé dans la loi ... c'est qu'une question de bon vouloir de l'assurance. Aucune loi ne peut contraindre une assurance à ne pas faire de geste commercial.

" ils veulent aussi faire voter une résolution pour donner mandat au syndic et au conseil syndical pour que lors de la prochaine fuite en dalle, les travaux de mise en apparent puissent être engagés sans avoir à passer par une AG (cela représenterai 1400 euros pour moi, autant de fois qu'il y aura de fuites aux autres étages, soit au max 5600 euros si il y a une fuite à chaque niveau de mon immeuble), n'est ce pas un peu exagéré? "

En tous cas, 1400 euros, c'est le prix d'une mise en apparent. Pas de surprise de ce côté-là.

C'est 5600 euros max répartis entre lots du bâtiment. C'est à vous de juger avec vos voisins copropriétaires si cette proposition vous convient. Elle aurait le mérite de l'efficacité administrative puisque votre aval serait déjà acquis par vote.

A mon sens, il aurait été mieux de limiter dans le temps cette disposition. Car je ne sais pas si de par sa nature, elle est de fait par la loi. Il me semble qu'elle devrait être explicitement reconduite à chaque AG ordinaire par un vote majoritaire.

[citation]donc il ne me semble plus que ce soit une urgence. Il faut que la réparation soit faite avant l'automne mais on aurait pu avoir 2 semaines de plus pour réfléchir et discuter? [/citation]

Il me semble aussi qu'il n'y a plus d'urgence. Tout dépend à quelle époque se situe l'AG ordinaire traditionnellement.

Note : entre l'AG et l'application d'une résolution engageant des frais, on doit par précaution laisser passer 2 mois, délai requis par la loi pour contester une résolution par un quelconque copropriétaire.

[citation]c'est à dire un document peu précis alors que les sommes mises en jeu sont significatives...[/citation]

L'AG en décidera. Les copropriétaires, je l'espère, sont assez responsables pour ne pas donner un chèque en blanc.

C'est peut-être à vous, de poser les questions qui s'imposent et prendre à témoin l'assemblée qui appréciera comme vous.

Néanmoins, une chose est sûre. Compte tenu des sommes, le projet de résolution doit être accompagné de devis (3 au moins). Vous devez être invité dans cette résolution à vous prononcer sur le choix du devis. C'est la loi.

Rien n'empêche cela soit exprimé en deux résolutions/votes :

Résolution n°1 : Accord sur le principe

Résolution n°2 : Choix du prestataire/devis

C'est pourquoi, je pense qu'il est naturel qu'une telle résolution soit limitée dans le temps puisque les devis ont une durée de validité limitée, fixée par le prestataire.

[citation] le syndic m'a dit que les tuyaux dans la dalle étaient communs (je suis d'accord) mais qu'à partir du moment où ils sortaient de la dalle ils devenaient privés (il m'a donné l'exemple des robinets des radiateurs, des radiateurs eux même...). L'installation du chauffage en apparent en ferait donc une installation privée? [/citation]

Oui, il a raison si la définition des parties communes et privées appliquent cette convention; qu'importe si c'est consécutif à une réparation.

Néanmoins, ne prenez pas peur. Réparer une fuite sur une canalisation ou une installation apparente est très peu onéreux.

[citation] peut-il imposer un plombier donné pour faire ces travaux dans les appartements? [/citation]

C'est le plombier dont le devis aura été choisi en AG par le vote à la majorité qualifiée.

[citation]

Ou les copropriétaires peuvent-ils choisir qui va intervenir chez eux? [/citation]

Vous pouvez le faire à vos frais mais ce ne sera pas déduit de votre quote-part si la résolution proposée par votre syndic est adoptée.

Par **hacambo**y, le **28/09/2017** à **11:44**

Bonjour à tous et spécialement à Frankie;
en cherchant sur le net j'ai trouvé votre débat sur les canalisations particulièrement intéressant.

Nous sommes dans une copro de plusieurs immeubles où le Régl de copro indique que les parties communes comportent la totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et de la cour. Dans des appartements du rez de chaussée qui sont de plain pieds, (sans caves) ils se révèlent des fuites dans les évacuations fonte sous la dalle donc dans la terre. J'aimerais savoir si cela demeure en charges communes générales ou en charges communes des bâtiments concernés. Merci pour l'aide apporté car si j'ai trouvé facilement des renseignements pour les immeubles isolés je n'ai pas encore élucidé le cas des copropriétés constituées de plusieurs bâtiments.

Par **Frankie**, le **30/09/2017** à **09:51**

Bonjour hacamboy

pour que des charges soient imputables à un bâtiment en particulier en copropriété, il faut et il suffit que dans le règlement de copropriété, les parties communes du bâtiment soient explicitement classées parmi les parties communes spéciales à ce bâtiment.

Par **hacamboy**, le **30/09/2017** à **17:12**

merci pour cette réponse rapide

donc le sol étant en parties communes générales et comme les canalisations enterrées ne sont pas attribuées en charges de bâtiment, elles sont à la charge de l'ensemble de la copropriété.

Cela permet de lisser les dépenses .

Merci pour l'explication

Cordial salut à Franckie et à ce forum.

Par **hacamboy**, le **27/10/2017** à **15:54**

Bonjour,

rebondissement ce jour, notre avocate nous indique que la remise en état des embellissements est à la charge du copropriétaire concerné. (soit carrelage, sanitaires, plancher)

Je croyais que cela était pris en charge, comme la dalle, par la copro.

Qui a raison, et que faut il faire?

Merci de l'intérêt porté au sujet.

Par **Frankie**, le **28/10/2017** à **11:33**

ça ne remet pas en cause la prise en charge de l'origine du sinistre : à savoir la remise en état de la canalisation défectueuse par la copropriété.

Là, vous parlez de la remise état des biens qui vous appartiennent.

Là, c'est une convention plus subtile parce qu'il s'agit de conventions entre assurances. Pour un dégât des eaux (au moins. Pour les autres types de sinistre, je ne sais pas), il existe deux conventions qui se complètent :

- la convention CIDRE. Elle est activée lorsque les dégâts occasionnés sont - la convention CIDE COP si les dégâts dépassent le plafond de CIDRE. Dans ce cas, l'assurance du sinistré recherche les responsabilités pour se faire rembourser par l'assurance du responsable.

Quoiqu'il en soit, votre assurance vous couvre.

Je pense que votre avocat pensait à la convention CIDRE. C'est, je pense, un raccourci de langage de sa part : en disant 'vous', il faut comprendre 'votre assurance habitation'.

Par **hacamboy**, le **28/10/2017** à **11:53**

Bonjour,

merci pour votre réponse. je ne suis concerné qu'en tant que membre du CS suivant ces désordres.

D'après ce que vous me dites la copropriété ne doit pas la remise en état de ce qui se trouve au dessus du plancher dalle soit les planchers, carrelages et appareils sanitaires?

Ce sont des canalisations d'eaux usées passant en terre plein qui nécessite l'ouverture de la dalle du sol et la dépose des éléments qui sont installés dessus.

La copro se propose de contribuer à la remise en état des habitations mais cela dépendra d'un vote de l'AG et de la position des assureurs.

Par **Frankie**, le **28/10/2017** à **20:46**

vous me dites la copropriété ne doit pas la remise en état de ce qui se trouve au dessus du plancher dalle soit les planchers, carrelages et appareils sanitaires?

L'assurance (de la copropriété) se substitue au responsable (le syndicat, à priori d'après les éléments que vous m'avez soumis) si naturellement, la déclaration de sinistre a été faite dans les délais. Je parle bien des dégâts, pas de la réparation de la fuite qui est à la charge du propriétaire (i.e : le syndicat).

Par **hacamboy**, le **28/10/2017** à **23:26**

Merci pour cette réponse. Le terme qui est dans le code de la copro est indemnités des dégradations, nous avons assimilé cela à une remise en état. En fin de compte vous me dites que c'est l'assurance qui traite de la partie privative à remettre en état. Il s'agit d'une copro importante où plusieurs canalisations sous terre plein sont fuyardes et dont les remises en

état nécessite d'ouvrir le sol de plusieurs copropriétaires dans plusieurs bâtiments. Il va falloir voir ce que les assurances des copropriétaires concernés prennent en charge.
Merci pour ces précisions apportées et bonne fin de soirée.

Par **Grabeuh**, le **09/11/2017** à **20:08**

Bonjour Frankie,

J'ai lu avec intérêt vos interventions. Mes voisins du dessous m'ont signalé une fuite semblant venir de mes tuyaux de chauffage encastrés dans le plancher.

Le règlement de copropriété décrit comme parties privatives "les tuyaux ou canalisations intérieurs affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau et la vidange jusqu'au robinet d'arrêt des colonnes montantes y compris lesdits robinets et jusqu'aux chutes et descentes, l'installation intérieure du gaz et de l'électricité".

Il décrit aussi comme parties communes "les fondations, les piliers, les murs de refend, les murs et les ornements extérieurs des façades, les dalles des loggias, le gros œuvre des planchers (dalles pleines en béton), des cages d'escaliers et d'ascenseurs, la toiture-terrasse, l'étanchéité et plus généralement, tout ce qui constitue l'ossature du gros œuvre intérieur et extérieur du bâtiment".

Le syndic a déjà contraint plusieurs propriétaires à effectuer les travaux par leur propres moyens dans des cas similaires, dont les voisins du dessus il y a un mois. L'article du règlement de propriété définissant les canalisations comme étant parties privatives est-il en contradiction avec celui concernant les parties communes ? Ai-je une chance légale de forcer la main au syndic ?

Merci d'avance pour vos conseils.

Par **Frankie**, le **18/11/2017** à **09:55**

Désolé de ne voir votre message que maintenant car, une fois n'est pas coutume, je n'ai pas été notifié par mail.

En effet, vous avez plus qu'une chance légale de forcer la main du syndic.

le gros œuvre des planchers est partie commune d'une part. D'autre part, seules sont citées, les canalisations intérieures au local sont privatives pourvu que de plus, elles soient affectées à l'usage (exclusif) du local. Les planchers étant cités parties communes, la canalisation proprement dite est donc bien à l'extérieur de votre local.

Toujours la même sémantique de RdC en RdC. Vous pourrez le comparer à ceux traités ici.

La fuite doit donc être réparée aux frais du syndicat de copropriété.

Bon week-end

Par **Grabeuh**, le **20/11/2017** à **10:47**

Merci Frankie. Mes voisins ont contacté le syndic le 8/11 pour leur signaler la fuite. J'attends depuis un retour de leur part (qui me semble bien long à venir).
Je vous tiendrai au courant des évolutions.

Bonne semaine à tous.

Par **AdeB**, le **04/01/2018** à **23:58**

Bonjour frankie

Je suis dans le cas de beaucoup de personne ici. Mon voisin du dessous m a signalé aujourd'hui une fuite dans son appartement au niveau du plafond. Après avoir coupé notre compteur d'eau et purgé les robinets ça ne coule plus il y a donc de grandes chances que cela provienne d'une canalisation dans le plancher. Le reg de copro stipule que les planchers et gros oeuvre sont parties communes mais que les canalisations intérieures et à usage exclusif sont partie privative mais rien n'est stipulé concernant les canalisations dans les planchers. Vous me confirmez d'après ce que j'ai pu lire que c'est donc à la charge du syndic? Car a priori il y a eu un cas similaire dans la copro il y a quelque temps et cela a été à sa charge...

De plus pouvez-vous me dire ce qui légalement resterait à notre charge? La réparation des revêtements de plancher et autres détériorations dues aux travaux? La nouvelle installation de canalisation?

Nous sommes du coup dans un flou total et dans l'angoisse des frais et travaux qui nous attendent ayant en plus 2 enfants en bas âge...

Merci d'avance de votre réponse

Cordialement

Par **Youppi2018**, le **23/01/2018** à **10:51**

Bonjour Frankie

J'ai vu les différentes discussions sur les canalisations encastrées.

La canalisation d'eau froide dans notre plancher/ dalle a lâché (suite à une coupure d'eau potable de la mairie et sa remise en marche : supposition)

dans le règlement de la copro on ne parle pas de la canalisation mais la définition des parties communes est particulière:

partie commune (7ème point):

- les gros oeuvres, les planchers de chaque bâtiment les hourdis de ces planchers (dalle non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattes, ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant planfond)

Est-ce que vous pouvez m'éclairer suite à cette description, pour savoir si la réparation de ma canalisation ou faire le shunt et faire une canalisation apparente pourra être prise en charge

pour l'assurance de la coporo

Je vous remercie

Par **Frankie**, le **31/01/2018** à **15:54**

AdeB,

Désolé pour l'attente, la notification de nouveaux messages ne fonctionnent plus apparemment.

Pour vous répondre, si les canalisations qui font corps avec le gros oeuvre du plancher ne sont pas citées et que comme c'est le cas pour vous, ce sont les canalisations intérieures aux parties privatives qui sont explicitement citées dans la description des parties privatives (donc les canalisations courant dans le plancher, classé partie commune en sont de facto exclues), c'est la jurisprudence suivante qui s'applique :

arrêt de Cassation, du 1er juillet 2003

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000074625>

Extrait :

"Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, et alors que le plancher était qualifié de partie commune dans le règlement de copropriété, si la canalisation qui y était encastrée n'était pas elle-même une partie commune, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;"

Par conséquent, vous n'êtes pas responsable de la fuite puisque la canalisation en question selon cet arrêt est elle aussi partie commune.

Vous n'avez donc rien à votre charge : ni réparation de la canalisation, ni les restaurations des locaux.

S'il y a litige, faites valoir votre bon droit -> conciliateur de justice -> protection juridique -> avocat ...

Par **Frankie**, le **31/01/2018** à **16:10**

Youppi2018,

Veuillez vérifier aussi la description des parties privatives. Si concluantes alors ...

même réponse que AdeB.

D'autre part,

(dans non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis, ou tout autre matériau fixé sur le houndis pour recevoir l'enduit formant planfond)

Au passage:

ce sont bien les dalles ou planchers qui sont parties communes sauf leurs revêtements superficiels : lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis, etc ...

Donc tout ce qui fait corps aux planchers, en particulier les canalisations, sauf mention contraire dans la description des parties privatives est réputé partie commune aussi.

Par **hacambo**y, le 14/02/2018 à 18:12

Bonjour, c'est à nouveau la confusion dans notre copro où des personnes veulent que des canalisations enterrées soient imputées à l'immeuble où elles sont dans des terre plein qui sont sous ce bâtiment. Quelles sont les articles qui indiquent ce qu'il faut considérer à propos des canalisations enterrées sous les immeubles quand la totalité du sol est en parties communes générales.

Ces canalisations enterrées desservent des colonnes dans ces bâtiments et sont sous la dalle et sont reprises dans la canalisation de la cour sous le trottoir.

D'autre part, j'ai trouvé dans le Dalloz de 2011 page 52 la mention d'indemnités liées à l'altération des parties privatives et donc la copro serait en charge d'indemniser les dégâts liés aux travaux. Frankie, désolé de vous solliciter ainsi mais notre copro est dans le noir avec un climat peu épanouissant. Merci

Par **Frankie**, le 19/02/2018 à 09:08

Vous parlez de la ou les canalisations qui desservent exclusivement un immeuble. Là, encore, c'est le règlement de copropriété qui fait foi.

Dans le mien, par exemple, il est écrit ceci :

A - Parties communes générales

c) La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches à l'exception de ceux qui sont réservés à la desserte d'un seul bâtiment [s]qui sont situés dans l'emprise d'un bâtiment : ils sont alors parties communes spéciales à ce bâtiment[/s].

Si votre règlement de copropriété a en son sein une mention similaire à cette phrase, alors, sans doute possible, les parties de canalisations enterrées, bien que desservant un seul bâtiment, sont parties communes générales... et par conséquent à la charge de toute la copropriété.

S'il n'y a pas de mention contraire, autrement dit, si le règlement est silencieux sur le sujet, alors ce sont des parties communes. Elles ne peuvent pas être parties communes **spéciales à un bâtiment** par l'opération du saint-esprit. C'est l'article 3 de la loi de 1965 qui doit être invoquée alors, stipulant entre autres que :

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

En corollaire, la loi de 1965 ne reconnaît pas le caractère spécial d'une partie commune.

Par **hacamboy**, le **19/02/2018** à **14:35**

Ce sont des canalisations d'eaux usées enterrées dans le sol sous les Bâtiments B et E. Les canalisations visibles sur les murs des caves sont en charges de Bâtiment où elles se trouvent.

Mais celles enterrées dans le sol (loi du 10 juillet 1965, art 3 0 bis Dalloz 2011) définit en parties communes ce qui est enterré: "le caractère commun du sol s'étend à tout ce qui y est intégré (puit, fosse d'aisance, fondation canalisations).

Qu'en pensez vous? Merci de vos réponses

Par **Frankie**, le **19/02/2018** à **21:42**

Les canalisations enterrées sont bel et bien parties communes générales en vertu du premier paragraphe de l'article 3 de la loi de 1965 en l'absence de mention contraire dans le règlement de copropriété.

C'est incontournable.

Par **hacamboy**, le **20/02/2018** à **07:33**

merci pour ces précisions

Par **Maignerie**, le **27/03/2018** à **08:02**

Bonjour

Je suis président d'un conseil Syndical de 73 appartements construits voici 25 ans. Ces appartements ont l'ensemble des tuyauteries eau chaude et froide plus celles de chauffage encastré dans la dalle béton.

Nous en sommes à une trentaine de ruptures en dalle prise en charge par l'assurance décennale suite à une procédure avec passage en apparent.

Ma question est pourquoi uniquement l'eau froide?

Pour l'instant, aucun labo ou expert ne m'a apporté une explication pouvant résoudre le problème et éviter la solution du passage en apparent de l'ensemble de la copropriété actuellement à l'étude.

Cordialement

P.R.

Par **Frankie**, le **28/03/2018** à **11:56**

Pouvez-vous nous en dire plus sur la prise en charge par la garantie décennale après 25 ans ? Comment cela a-t'il pu être possible ?

C'est intéressant de partager votre expérience.

Merci d'avance.

Par **Jeffarov**, le **23/10/2023** à **17:58**

Bonjour à tous et bonjour Frankie,

Merci pour tous ces bons conseils, ma situation est très proche de pleins de situations écrites dans ce topic mais je voulais énoncer mon cas précis pour être certain.

L'immeuble date de 1993 et j'ai acheté mon appartement au rez de chaussée il y a 4 ans.

Une fuite s'est déclaré et après mise sous pression par un plombier du syndic, la fuite proviendrait d'un tuyau encastré sous la chape en béton.

Mon assurance ne prend rien en charge car elle dit que la démolition du parquet et de la chape ainsi que la reconstruction s'apparente à la réparation de la fuite et n'est pas couverte.

De son côté, mon syndic me dit que étant donné que la canalisation est privative, la réparation est à ma charge.

A la vue de ce que vous avez écrit par rapport aux différentes lois et différents jugements et par rapport à mon règlement de copro, j'estime que la réparation et la remise en état de mon appartement (suite aux travaux qui seront réalisés) doivent être à la charge du syndic.

Voici mon règlement de copro:

Les parties communes comprennent :

- [...]
- Le gros-oeuvre du bâtiment : fondations, poteaux, voiles, dalles de planchers, poutres, toiture et charpente, balcons, loggias, terrasses, appuis de balcons et d'une manière générale, tout ce qui en forme l'ossature.
- les réseaux divers d'alimentation et d'évacuation, les gaines techniques jusqu'à l'ur raccordement aux réseaux généraux.

Les parties privatives comprennent :

- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-œuvres).

[...]

- les canalisations intérieures affectées à l'usage de l'appartement.

et plus généralement, tout ce qui est inclus à l'intérieur du local privatif, et sert à son usage ou à son ornement exclusif, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Voilà, quel serait votre avis ?

Merci

Par **Marck.ESP**, le **23/10/2023** à **21:21**

Bonjour, bienvenue

Jusqu'en 2018, la loi était plutôt muette, mais l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa nouvelle rédaction issue de la loi ELAN du 23 novembre 2018, prévoit désormais que tout élément incorporé dans les parties communes constitue de ce fait une partie commune, en l'absence bien évidemment de stipulation expresse contraire.

Cet article:

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671848

Vous pouvez trouver des infos auprès de l'ANIL.

<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Vous pouvez également consulter un avocat.

Par **Jeffarov**, le **24/10/2023** à **00:16**

Bonjour Marck.ESP,

Tout d'abord merci pour votre réponse rapide,

Si je comprend bien, cela va dans mon sens car dans le règlement de copro, il n'est pas stipulé expressément que la canalisation encastrée est une partie privative ?

La canalisation encastrée est donc partie commune?

Question additionnelle dans le cadre où il s'agit bien d'un élément commun,
Peut-on m'obliger à réaliser une réparation avec une tuyauterie apparente ou puis-je demander la réparation et la remise en état dans l'exacte même condition qu'aujourd'hui?
Soit une démolition de mon sol (la fuite n'est pas retrouvée pour le moment) et la remise en

état par la suite avec une tuyauterie toujours encastrée dans la dalle/chape en béton?
Si oui, avec quel article de loi ou code puis-je me défendre?

Merci par avance pour votre réponse,

Par **Chaber**, le **24/10/2023** à **11:32**

bonjour

Je serais un peu moins optimiste compte tenu des arrêts de cassation

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007409620>

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007462577>

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007462577>

Lorsque le règlement intérieur ne précise pas à qui appartiennent les canalisations encastrées, il revient au copropriétaire bénéficiant de l'usage de la canalisation de régler les frais de réparation de la fuite.

Comme suggéré par Mark_esp consultez un avocat pour avoir des précisions sur le règlement de copropriété

Il est très pr'obable que la réparation sera faite en apparent

Par **Antonin D.**, le **03/02/2025** à **01:20**

Bonjour Frankie,

J'espère que vous lirez ce message compte tenu de votre expertise et l'aide que vous avez pu apporter sur des problématiques comparable.

Suite aux canalisations bouchées de ma salle de bain (toilettes, douche et lavabo partageant un même réseau d'évacuation vers la colonne générale), des infiltrations sur mon sol ont émergées créant un dégâts des eaux sur le plafond du voisin du dessous.

On m'a demandé (syndic et président du conseil syndical, également propriétaire du logement en dessous sinistré) de faire appel à mon assurance et réaliser une recherche de fuite. L'inspection caméra a mis en évidence une contre pente (sur quelques dizaines de centimètres) à mi chemin entre mes toilettes et la colonne générale. Cette contre pente favorise l'émergence de bouchon et la stagnation de l'eau. C'est à dire que même une fois le bouchon retiré, l'eau stagne toujours et ressort à la base de mes toilettes ou s'infiltré sous

mon sol pvc si trop d'eau est évacuée est écoulée à un instant t (ex. Douche + lavabo ou chasse d'eau par exemple). Cela affecte la valeur de mon bien (que j'ai acheté récemment) car je ne sais pas combien de temps mettront les prochains bouchons à apparaître, et qui voudra acheter un bien avec une contre pente...

Cette canalisation est jugée privative dans le règlement de copro mais est encastrée sous mon plancher (qui est une partie commune) et dans le mur des communs avant de rejoindre la colonne générale.

Que puis-je faire ? Sachant que je me vois mal utiliser la garantie des vices cachés car je ne pourrai pas prouver que le vendeur était au courant.

Est ce que cette canalisation fait partie des parties communes ou privatives ?

Qui va payer si je dois créer de nouvelles évacuations pour ne pas avoir un problème récurrent de bouchons, stagnation d'eau, futurs dégâts des eaux, et surtout pouvoir revendre un bien avec une évacuation saine ?

Bien à vous