Image not found or type unknown

Responsabilité sur canalisations encastrées dans parties communes

Par **caclojo**, le **03/04/2017** à **09:33**

Bonjour,

les canalisations d'évacuation des eaux usées de notre appartement qui sont branchées sur la colonne d'évacuation centrale et communautaire, sont-elles de nature privative ou commune, dans la mesure où elles sont inaccessibles, car scellées dans la dalle de séparation des étages ? même question pour la canalisation d'alimentation en eau ?

J'ai lu beaucoup d'avis à ce sujet, la loi de 1965, les arrêts de cour de cassation, les échanges sur les forums (merci à leurs auteurs), etc.

L'expert, le syndic et même l'assurance considèrent que c'est du privatif, car ils se réfèrent tous au règlement de copropriété. La loi de 1965 est ambigüe sur le sujet, plusieurs arrêts de cour de cassation ont remis en question le côté privatif pour des cas particuliers similaires et je voulais savoir s'il y avait un article de loi ou une révision qui, en vertu de ces différents arrêts, permettait de repréciser le contexte, afin d'éviter un recours en justice.

Merci d'avance.

Par **Tisuisse**, le **03/04/2017** à **10:24**

Bonjour,

Le locataire n'est responsable que des parties locatives meubles et immeubles. Or, le Code Civil précise ce qu'est un bien immobilier à savoir : tout le gros oeuvre constitué par le murs, la toiture, et tout ce qui est encastré dans ces murs donc qui ne peut pas être retirés sans endommager le gros-oeuvre. C'est le cas de toute installation encastrée dans des murs : eau (alimentation en courante, froide ou chaude, ou eau usées), eaux pluviales, gaz, électricité, téléphone. Ce même Code Civil précise que les "bois sur pieds (arbres, arbustes) ainsi que les récoltes non coupées etc., sont des biens immobiliers. Tout ce qui n'est pas bien immobilier est un bien meuble.

En ce qui concerne les assurances, dès que, sur une colonne montante d'eau part une dérivation vers un appartement, avant cette dérivation, étant usage commun, c'est du ressort de la copropriété, dès la dérivation, c'est d'usage privatif donc pris en charge par l'assureur de

l'occupant de l'appartement. Il en est de même en ce qui concerne les eaux usées d'un logement, toute la partie qui part du logement vers le collecteur commun de la cage d'escalier c'est du privatif, ensuite c'est du commun.

Voilà, en gros, comment que ça se passe.

Conclusion : si un dégât des eaux se produit dans la partie privative, c'est à la charge de l'assureur de l'appartement.

Par **caclojo**, le **03/04/2017** à **10:39**

merci beaucoup pour ces nouveaux éléments ; comme il n'y a pas de dégât des eaux pour le propriétaire, mais uniquement aux étages du dessous, l'assurance prend bien en charge les dommages de l'immeuble, mais pas la réparation des conduites responsables qui sont nos conduites d'évacuation et d'alimentation, mais encastrées.

Par **caclojo**, le **03/04/2017** à **11:46**

ma question concernait plutôt la responsabilité du syndic ou du propriétaire sur la fuite d'une canalisation d'usage privatif, mais scellée dans la dalle qui est partie commune, et donc inaccessible par le propriétaire de l'appart, à moins de forer la dalle, ce qui est plutôt à mon avis du ressort du syndic.

Par **Tisuisse**, le **03/04/2017** à **11:51**

Non, c'est garantit au titre de la "recherche des fuites". Relisez votre contrat.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés