



## Fuite et compteur divisionnaire

Par **alibell**, le **12/08/2025** à **12:26**

Bonjour,

Je me permet de solliciter vos conseils par rapport à une situation que je rencontre en copropriété.

J'ai récemment étant contacté par le syndic car une fuite a été constaté dans l'appartement du dessous. Après passage d'une société de diagnostic, la fuite a été identifié au niveau du compteur divisionnaire d'arrivé d'eau froide.

Voici un schéma : <https://imgur.com/a/7BN92GV>

La fuite concerne le joint du compteur, il s'agit d'écoulement discret de goutte le long du tuyau (quasiment imperceptible, il a fallu s'y prendre à plusieurs fois pour l'identifier).

Ce compteur fait l'objet d'un contrat de pose et de maintenance par une société externe.

Le syndic me réclame la prise en charge des frais de déplacement et diagnostic de la société de plomberie. Le responsable d'immeuble du syndic me soutient mordicus que le compteur relève de parties privatives. Son rationnel est le suivant: "la distinction privatif en aval ou en amont des compteurs n'existe pas pour votre copropriété, la loi prévoyant que l'utilisation qui en fait selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965"

Mes questions sont les suivantes :

- Ce compteur relevant d'une maintenance par une société tiers pour le compte du syndic, pourquoi ma responsabilité serait-elle engagée ? N'ayant pas les moyens matériels d'en garantir le bon fonctionnement, comment pourrais-je en être tenu responsable ?
- La suite à venir sera surement celui du dédomagement de l'appartement du dessous (l'état des dégat n'a pas encore été évalué). Accepter de régler le frais de passage du plombier (notamment pour éviter la conflictualité avec le syndic) ne serait-il pas un aveu de responsabilité qui pourrait ensuite être engagé dans d'éventuelles couteuses réparation ?
- Sur quel texte le syndic pourrait-il s'appuyer pour retenir le caractère privatif de la fuite ?

Quelques recherches m'ont permis de trouver cet arrêt de la cours de cassation:  
<https://justice.pappers.fr/decision/4800843e958f2c973cc6e9e70a1cf20a0157b07c>

Je comprends de cette décision que ce qui a été retenu est le fait que le syndic soit propriétaire du compteur pour en retenir la responsabilité. Le responsable d'immeuble du syndic me dit que cette décision ne vaut rien dans notre cas car elle porterait sur une situation avec un compteur général et non divisionnaire (ce qui ne me semble pas évident dans la décision et surtout je ne vois pas trop le rapport). Qu'en pensez-vous ?

Je vous remercie,

Par **Lingénu**, le **12/08/2025 à 14:32**

Bonjour,

Ce n'est pas le syndic qui est le propriétaire des compteurs mais le syndicat des copropriétaires, c'est à dire l'ensemble des copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Dans certaines copropriétés les compteurs divisionnaires sont des parties communes mais généralement, à défaut de clause du règlement de copropriété ou de décision prise par l'assemblée générale lorsqu'a été décidé la pose des compteurs, ceux-ci sont privatifs en application des articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans certaines copropriétés, les compteurs sont privatifs mais relevés et entretenus par un prestataire de services.

Pour savoir exactement ce qu'il en est du caractère privatif ou commun des compteurs divisionnaires, il faut vous référer au règlement de copropriété et le cas échéant à la décision de pose de compteurs qu'a prise l'assemblée générale.

Un prestataire extérieur assurant une prestation d'entretien, pour savoir exactement quelles sont ses obligations, il faut vous référer au contrat liant ce prestataire au syndicat.

L'arrêt que vous citez, qui est un arrêt d'espèce, dit que le syndicat est responsable des parties communes même si elle sont situées dans des parties privatives. Reste à déterminer si c'est bien le cas dans votre copropriété.

Par **Yapasdequoi**, le **12/08/2025 à 15:29**

Bonjour,

Il faudrait déterminer **à qui appartient le compteur !**

Soit il appartient en privatif à chaque copropriétaire, soit à la société qui les a posés et les loue+ les entretient, *plus rarement* au syndicat de copropriété, et *jamaïs* au syndic.

C'est celui à qui appartient ce compteur qui doit en assumer les réparations.

Si ce compteur est privatif, c'est bien à vous individuellement d'en payer la réparation

(changer le joint ?) ou le remplacement (si défectueux).

Le fait que vous n'avez pas les moyens ou les compétences pour vérifier son bon fonctionnement n'est pas une excuse pour ne pas payer.

Par **alibell**, le **12/08/2025 à 15:53**

Bonjour,

Je vous remercie de ces réponses. C'est très clair, je vais me renseigner la propriété du compteur.

J'ai effectivement confondu syndic et syndicat de co-propriété, je vous remercie de correction.

La réparation est prise en charge par la société en charge de l'entretien du compteur, mon questionnement tient sur 1/ le paiement des frais de diagnostic (mandaté par le syndic) 2/ l'indemnisation des dégâts secondaires à cette fuite

Par **Yapasdequoi**, le **12/08/2025 à 16:21**

C'est à votre assurance qu'il faut adresser ces questions.

La recherche de fuite est parfois (selon contrat) prise en charge. La victime est totalement indemnisée.

Ensuite vous aurez peut être un malus sur votre assurance habitation.

Par **alibell**, le **12/08/2025 à 16:39**

Après investigation dans les documents de copropriété :

- Les compteurs sont loué à une société prestataire

- Le règlement de propriété définit effectivement ce qui est du privatif et du commun, est commun "toutes les canalisations des divers fluides jusqu'aux raccordements individuels, sauf celles prises en compte par une société concessionnaire ; les compteurs, sauf s'ils restent propriété des sociétés concessionnaires"

=> Je dois comprendre que la responsabilité est celle du concessionnaire ? Pourquoi alors devrais-je faire jouer mon assurance ?

Par **Yapasdequoi**, le **12/08/2025 à 16:43**

Le compteur ne vous appartient pas : c'est donc l'assureur de la société propriétaire du compteur qui doit indemniser.

Par **Pierrepauljean**, le **12/08/2025 à 18:18**

bonjour

très souvent ces compteurs font l'objet d'un contrat de locataion et d'entretien par un prestataire pour une durée de 10 ans lors de la pose: il faut lire ensuite les conditions de tacite reconduction inscrites au contrat

donc ce compteur est la propriété du prestataire

l'occupant de l'appartement du dessous (le lésé) doit faire une déclarartion de sinistre à son assurance : c'est elle qui pilotera le dossier en application de la convention IRSI

Par **janus2fr**, le **12/08/2025 à 18:28**

[quote]

Le compteur ne vous appartient pas : c'est donc l'assureur de la société propriétaire du compteur qui doit indemniser.

[/quote]

Bonjour,

Si j'ai bien suivi, le dégat des eaux n'est pas du au compteur mais au joint entre celui-ci et la tuyauterie.

Par **alibell**, le **12/08/2025 à 18:37**

C'est bien cela, la connectique du compteur à l'installation ne serait pas assimilable au compteur lui même ?

Par **Yapasdequoi**, le **12/08/2025 à 19:06**

Mais si! Le changement du joint fait partie de l'entretien du compteur. Et s'il a été mal posé,

c'est aussi par le prestataire.

Laissez donc l'assurance du voisin gérer le truc.

Par **janus2fr**, le **12/08/2025 à 19:17**

Joint et compteur sont 2 éléments différents.

Par **Yapasdequoi**, le **12/08/2025 à 19:22**

Le joint n'existe que parce qu'il y a un compteur ... et il a été mis à cet endroit par le prestataire qui a installé le compteur...

Mais je laisse bien sûr votre expertise conseiller la bonne démarche à alibell.

Par **alibell**, le **12/08/2025 à 21:34**

Je vous remercie à tous pour vos réponses. Je viendrais vous partager le fin mot de l'histoire.

Par **Lingénu**, le **12/08/2025 à 22:44**

[quote]

Le joint n'existe que parce qu'il y a un compteur .[/quote]

En effet, le compteur a été posé sur la canalisation, ce n'est pas la canalisations qui a été posée sur le compteur.

Je résume.

- une fuite a été constaté dans l'appartement du dessous :
- le syndic a fait faire une recherche de fuite par un prestataire spécialisé :
- la fuite provient d'un défaut du joint du compteur de l'appartement du dessus ;
- le syndic demande au propriétaire de l'appartement du dessus de prendre en charge le coût de la recherche de fuite :
- les compteurs sont la propriété d'une entreprise liée par contrat au le syndicat des copropriétaires.

Les compteurs mentionnés dans le règlement de copropriété - les compteurs, sauf s'ils restent propriétés des sociétés concessionnaires sont communs – sont les compteurs qui sont propriété de la société concessionnaire du service public de fourniture d'eau. Si les compteurs présents dans les appartements étaient propriétés du concessionnaire, ils pourraient être entretenus par un prestataire sous contrat avec le concessionnaire mais ils ne

le seraient pas par un prestataire sous contrat avec le syndicat ce qui est pourtant le cas. Il faut en conclure que l'entretien de ces compteurs est, à l'égard des copropriétaires, de la responsabilité du syndicat qui doit répondre de son fournisseur de service. Il faut finalement considérer que le bon état des compteurs est une responsabilité du syndicat envers les copropriétaires et donc que les compteurs doivent être considérés comme des parties communes.

Comme il est maintenant établi que la fuite provient du joint du compteur de l'appartement du dessus, considéré comme partie commune, il faut considérer qu'elle provient des parties communes.

En application de l'article 1240 du code civil, le coût de la recherche de fuite incombe au responsable de la fuite, en l'occurrence le syndicat qui doit le cas échéant le rembourser au titre de la gestion d'affaire à celui qui a pris l'initiative de cette recherche.

En conclusion

- 1) le syndic a tort de vous demander de payer les frais du diagnostic (recherche de fuite) ;
- 2) le dégât des eaux est de la responsabilité du syndicat qui sera indemnisé par l'assurance du syndicat, la franchise restant à sa charge.

Tout ce à quoi vous êtes tenu est de laisser accès à l'entreprise qui changera le joint.