



## Fuite d'eau après compteur dans les communs

Par **Demandeur problème immo**, le **21/03/2022 à 23:20**

Bonjour,

Question pour une personne de ma famille qui est propriétaire. Une fuite d'eau est survenue sur une canalisation d'arrivée d'eau dans une de ses parties encastré au sol, après le compteur d'eau, au niveau des communs. Le tuyeau incriminé se trouve dans un local commun à l'étage, la fuite n'est pas au niveau du lot privatif mais sous la dalle entre le local commun et le couloir.

L'immeuble est en copropriété verticale géré par un syndic, la réparation incombe t'elle au propriétaire du lot relié par ces canalisation ou au syndic ?

Sachant qu'il n'y a aucune fuites au niveau du lot privatif (un appartement) seulement dans les communs, et qu'il faudra casser la dalle pour réparer.

On voit beaucoup de choses concernant des fuites de canalisation encastrées qui interviennent dans les planchers ou murs des lots mais presque rien quand la fuite se trouve dans les communs mais après le compteur.

Merci d'avance,

Par **Marck.ESP**, le **22/03/2022 à 07:52**

Bonjour

Il a raison de vous poser la question, car une réparation de fuite dans la partie encastrée du réseau, même après compteur n'est pas forcément de la responsabilité du copropriétaire ou de la copropriété selon le lieu de la fuite et les dispositions édictées par le règlement de copropriété.

Donc, la première chose à faire pour cette personne et de bien regarder le règlement de copropriété, alerter le syndic et prendre contact avec son assureur.

Par **beatles**, le **22/03/2022** à **11:00**

Bonjour,

Article 3 de la loi :

[quote]

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.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, 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 privatifs ;**
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.**

[/quote]

L'article 3 n'est pas d'ordre public parce que la liste, issue de la jurisprudence, est exhaustive et non pas limitative comme l'a voulu le législateur lors de la discussion de la loi ([page 822 du JOAN](#)).

Si la question ne se pose pas en l'absence de compteur individuel il en serait autrement s'il en existe(nt) au vu des points b et k de l'article 25... et logiquement et raisonnablement :

- 25 b = privatif ;
- 25 k = commun.

Cdt