



Fuite sur une canalisation encastrée

Par **Yves74**, le 17/09/2020 à 01:07

Je subis une fuite sur une canalisation encastrée dans le plancher sur mon réseau d'alimentation d'eau froide (après mon compteur). Le syndic considère que cette fuite est sur une partie privative et refuse de la réparer. Or le règlement de copropriété indique clairement que les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif sont considérées privatives pour autant qu'elles ne soient pas enterrées dans le gros oeuvre, dans ce cas elles seraient considérées comme une partie commune. Le syndic refuse d'appliquer le règlement de copropriété en arguant le caractère privatif car la fuite est après le compteur. Comment mettre en demeure le syndic pour qu'il respecte et applique le règlement de copropriété et procède à la réparation de la fuite ?

Par **oyster**, le 17/09/2020 à 06:47

Bonjour,

Après le compteur la canalisation est effectivement privative .

La fuite ne pouvant se réparer ,le plombier se doit de mettre

en apparent ,et ceci à vos frais.

Vous ne serez pas le premier dans ce cas !

Par **Chaber**, le 17/09/2020 à 08:59

bonjour

[quote]

Après le compteur la canalisation est effectivement privative .

[/quote]

Le problème est plus complexe et dépend du règlement de copropriété pour les canalisations encastrées

<https://www.mesdepanneurs.fr/blog/reparer-une-fuite-encastr%C3%A9e>

[quote]

La fuite ne pouvant se réparer ,le plombier se doit de mettre en apparent ,et ceci à vos frais.

[/quote]

les réparations ne sont pas prises en charge par les assureurs sauf les conséquences.

Selon la convention IRSI, pour les canalisatins encastrées les réparations peuvent être prises en charge par les assureurs en installant une canalisation apparente au lieu de procéder à une recherche de fuite: annexe 2

Par **wolfram2**, le **17/09/2020** à **11:04**

Bonjour

A ma lecture de vos écrits, le syndic doit respecter ce qui est écrit dans le règlement de copropriété. C'est le promoteur qui a déterminé (ou agréé) les dispositions constructive de l'immeuble, ainsi que la rédaction du règlement de copropriété en toute connaissance de cause.

Sous réserve d'éventuelles jurisprudences, encore faut-il que les conditions soient exactement les mêmes, avec cette convention particulière.

Avez-vous consulté votre assureur, et plus particulièrement si vous avez une assurance de protection juridique.

Cordialement. Wolfram

Par **oyster**, le **17/09/2020** à **12:02**

Bonjour,

Sauf dans le cas d'une garantie décennale ,il s'agit à mes yeux d'une clause réputée "non écrite"

et la réaction du syndic ne me surprend pas .

Reste que le syndic se doit d'appliquer le RC .

Par **wolfram2**, le **17/09/2020** à **21:45**

Bonsoir

Veuillez SVP préciser pourquoi elle serait non écrite, avec quel article d'ordre public de la loi ou du décret cette clause particulière du RdC serait-elle en contradiction ?

Art 3 de la loi, sont réputées parties communes :

- tout élément incorporé dans les parties communes.

Toutefois, la clause du RdC pourrait être en contradiction avec le premier alinéa de l'article 10 qui prévoit que les charges sont supportées en fonction de l'utilité objective des dispositifs pour chaque lot.

Cordialement. Wolfram

Par **oyster**, le **18/09/2020** à **05:42**

Bonjour,

Dans la mesure ou nous trouvons la réponse à la fin de votre message

Par **Chaber**, le **23/09/2020** à **10:38**

bonjour

[quote]

Selon la convention IRSI, pour les canalisatins encastrées les réparations peuvent être prises en charge par les assureurs en installant une canalisation apparente au lieu de procéder à une recherche de fuite: annexe 2[/quote]

Je rectifie ma réponse ci-dessus vu la modification IRSI du 1er juillet 2020

"Le passage en apparent des conduites à l'origine de la fuite n'est plus considéré comme une modalité de recherche de fuite. Il ne sera donc plus indemnisé au titre de la convention IRSI. Aussi, il ne sera pris en charge que si le contrat d'assurance mis en jeu comporte cette garantie."