



## qui paye réparation canalisation en dalle

Par VR25, le 09/05/2022 à 14:33

Bonjour

Je suis copropriétaire d'un appartement que je loue et il y a 3 mois s'est produit une fuite (pas très grave a priori) chez les 2 voisins du dessous. Le syndic a lancé une recherche de fuite qui a montré que cela venait d'une fuite en dalle sous mon appartement et ce depuis mon compteur d'eau (aucun dégât dans mon logement). Le syndic a géré d'appeler un plombier (manifestement une entreprise qui intervient régulièrement dans la copro car il y a beaucoup de fuite dans cette copro). Pour moi c'était du ressort du syndic car dalle = copro et le président du conseil syndical que j'ai rencontré et qui m'a expliqué les soucis de cette copro ne m'a jamais dit le contraire. Le temps passe et la fuite n'est toujours pas réparée, ma locataire a son compteur coupé plusieurs fois par jours par les locataires du dessous, j'appelle donc le syndic (et elle aussi) pour savoir où cela en est et il me dit qu'il attend une réponse de l'assurance de la copro par rapport au devis (que je n'ai jamais vu), le syndic a tout géré sans jamais me consulter. Au final la réparation a lieu le 17 mars soit plus d'un mois après la fuite, avec une réparation en apparent dans les parties communes depuis le compteur jusque dans ma cuisine.

Ni moi ni ma locataire n'avons jamais été appelé par les copropriétaires du dessous et aucun constat n'a été signé. il y a 2 semaines environ le syndic envoi un appel de fond spécial travaux pour payer le plombier et j'en ai pour 30 euros que je paye (2036 au total). Sauf que la semaine dernière le syndic m'appelle pour me dire qu'en fait le reglement de copropriété stipule que : parties communes : le gros oeuvre et le dispositif d'étenchéité des terrasses, même si celles ci sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ; les conduites, canalisations, tuyauteries, prises d'air conduits de fumée ou de ventilation, réseau de toutes nature avec leur coffre, branchements, etc.. y compris les parties afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif"

Parties privatives "les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif, savoir : pour la distribution d'eau depuis la soudure (non comprise) sur la colonne générale...

C'est donc à moi de prendre en charge la réparation et le syndic m'envoi par courrier les factures et un constat à moitié rempli à transmettre à mon assurance. je tombe donc dénué car personne ne m'a informé que c'était à moi de payer et 2036 euros je ne les sors pas sous les sabots d'un cheval. (Il semble en fait qu'un copropriétaire à contester l'appel de fond en rappelant le reglement de copro au syndic.... ) j'appelle donc mon assureur et lui me dit que les assurances (qu'elle qu'elle soit copro ou PNO ou habitation) ne prend pas en charge les réparations de ce genre, l'assurance prend en charge uniquement les conséquences du dégât

et pas les réparations. Pour lui c'est aux copropriétaires de payer. et en plus un constat est à envoyer dans les 5 jours, là on est à 3 mois.

je trouve la façon de faire très limite et c'est pour cela que je vous contacte pour savoir si j'ai un recours ou si c'est vraiment à moi de payer au vu de règlement de copro. Le syndic a géré l'urgence certe, mais il aurait pu m'informer que c'était à mes frais, j'aurai pu faire les démarches de recherche de plombier, faire des devis comparatifs et déclarer dans les temps à mon assurance même si finalement ça n'aurait sûrement pas marché, mais bon. le syndic a engagé une grosse somme en mon nom (je n'ai signé aucun devis) sans m'en informer et me réclame 3 mois après de payer c'est très limite.

Que puis je demander à la prochaine assemblée générale? une prise en charge par la collectivité est elle possible? le fond de travaux?

Merci d'avance pour votre réponse

Cordialement

Par **oyster**, le **10/05/2022** à **06:43**

Bonjour;

La règle est simple !

La recherche de fuite est prise en charge par l'assurance.

Seul le RC donne la solution pour savoir qui doit payer La plus part du temps la partie entre votre compteur et votre bien reste à votre charge . (sauf RC établit par géomètre expert ARC promotion)

Une déclaration à votre assurance reste obligatoire pour les dégats concernant la fuite d'eau ,mais pas de prise en charge de rbt des travaux.

Le syndic devrait lire le RC qu'il se doit d'appliquer ,et réagir pour ne pas laisser une fuite d'eau pendant trois mois pour agir en urgence .

Sachant que la fuite venait de chez vous par la dalle vous deviez aussi réagir immédiatement ?

Par **youris**, le **10/05/2022** à **09:41**

bonjour,

en l'espèce, c'est la convention IRSI qui doit s'appliquer.

voir ce lien :

[convention IRSI](#)

que votre syndic n'a pas l'air de connaître.

salutations

Par **oyster**, le **19/05/2022** à **08:26**

Bonjour,

La convention IRSI concerne des accords entre les assurances pour rembourser les conséquences de la fuite pour les voisins ou partie commune .

Les travaux de remplacement des tuyaux en externe étant à votre charge du compteur jusqu'a l'appartement. et IRSI ne rembourse rien!

.Il est interessant de lire le RC, car il peut y avoir un variable.

Le syndic décide des travaux en urgence au bout d'un mois (de fuite ) sans action de votre part ????????

Par ailleurs "le syndic aurait pu m'informer que c'était à mes frais" et "j'aurai pu faire les démarches" :

En posant la question ,vous auriez eu la réponse de sa part,mais en lisant le RC aussi !...

.Inutile de croire que la copro pourrait prendre en charge ce qui est privatif ,et, le fond travaux ne peut servir que pour des gros travaux (ravalement ou réfection toiture ect....)

Le syndic vous demande de rembourser l'avance ,cela me semble évident .

Par **yapasdequoi**, le **19/05/2022** à **11:03**

Bonjour,

En effet, c'est le RC (que vous connaissez autant que le syndic...) qui définit ce qui est à la charge de la copropriété et ce qui est privatif.

Une assurance prend en charge (selon contrat) la recherche de fuite (ici le lésé = voisin du dessous aurait pu diligenter cette recherche, il a préféré passer par le syndic, mais vous n'aviez pas voix au chapitre de toute façon)

Ensuite la réparation (= passage en apparent) est porté à votre charge, puisque les canalisations sont entièrement privatives selon le RC.

Un exemple différent : j'ai vécu dans 2 immeubles successivement, dans lesquels des fuites en dalle ont eu lieu et les canalisations encastrées étaient "communes" selon le RC... Ensuite, une fois apparentes elles sont devenues privées.

Le constat amiable n'est en rien obligatoire et ne sert pas à réparer la fuite mais à indemniser les dégâts. Vous n'en avez pas, donc peu importe.