

## Tuyau d'alimentation en eau d'un appartement - partie privative?

Par **Gui Laure**, le **12/12/2018** à **20:15**

Bonsoir,

Il y a une fuite sur le tuyau d'arrivée d'eau alimentant mon appartement. Cette fuite se situe avant le compteur et le tuyau tout comme le robinet permettant de couper l'alimentation en eau de mon appartement se trouvent sur le palier.

J'ai signalé la fuite lundi à la gestionnaire de ma copropriété qui m'a dit qu'elle mandatait une entreprise pour effectuer la réparation.

Je viens de recevoir un courriel du syndic qui me dit que je dois prendre à ma charge la réparation

Je cite `` conformément à la loi du 10/07/1965 que votre fuite qu'elle se situe avant ou après votre compteur est privative dans le sens où le tuyau n'alimente que votre appartement."

J'avoue que je suis sceptique car il me semblait que lorsque la fuite était avant le compteur, cela relevait des parties communes.

Pourriez-vous m'éclairer sur ce point?

Merci

Par **janus2fr**, le **13/12/2018** à **07:30**

Bonjour,

Votre syndic a raison. Ce n'est pas la position du compteur qui compte, mais le fait qu'un équipement serve à un seul ou à plusieurs lots.

Une tuyauterie qui ne sert qu'à votre lot est bien privative, peu importe que ce soit avant, ou après, le compteur (sous-compteur de copropriété).

Par **beatles**, le **13/12/2018** à **22:33**

Bonne nuit,

Je pense que vous faites allusion à l'article 523 du Code civil : « Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du fonds

auquel ils sont attachés. »

Qu'il faut compléter par l'article 546 : « La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle "droit d'accession". »

Auquel fait suite l'article 551 : « Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies. » ... voir l'article 552 et suivants

Ne pas oublier que ces articles datent du 25 janvier 1804 alors que les compteurs d'eau n'existaient pas.

Sachant qu'il semblerait que les articles 523, 546 et 551 sont d'ordre public et que la loi du 10 juillet 1965 et tout ce qui règle les rapports entre les particuliers que sont des copropriétaires (règlement de copropriété) ne saurait y déroger.

Question 1 : Est-ce que le tuyau en amont du compteur s'unit artificiellement à la chose immobilière qu'est un appartement ?

Question 2 : Est-ce qu'un tuyau en amont du compteur alimentant un terrain bâti (maison individuelle) s'unit artificiellement à la chose immobilière qu'est un fonds de terre (terrain) ?

Cdt.