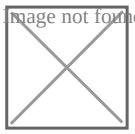

Qui doit payer en cas de fuite au niveau du raccordement à la colonne d’eau

Par **Mimi06**, le **07/05/2025** à **22:50**

BONJOUR

Suite à une fuite d’eau chez ma voisine du dessous lorsque j’utilisais le robinet de l’évier, mon assurance habitation a mandaté un expert pour faire une recherche de fuite.

L’expert a conclut qu’il n’avait pas constaté de fuite chez moi et qu’il avait constaté un défaut sur l'évacuation encastrée de l'évier de la cuisine, probablement au niveau du raccord sur la colonne d'évacuation commune.

J’aimerais savoir qui doit payer les réparations.

Par **beatles**, le **08/05/2025** à **09:11**

Bonjour,

Canalisation encastrée dans les parties communes = partie commune au vu de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 546 du Code civil :

[quote]
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".

[/quote]
... complété par l'article 551 du même Code :

[quote]Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.[/quote]
Vous n'êtes pas dans la situation d'une division en volume issue de article 552 qui dans votre cas ne peut pas être combattue :

[quote]

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos,, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

[/quote]
Cdt.

Par **Lingénu**, le **08/05/2025** à **10:23**

Bonjour,

Supposons que l'origine du dégât des eaux se situe bien sur le branchement de votre canalisation privative sur la canalisation commune.

Il faut tout d'abord chercher ce qu'en dit le règlement de copropriété. Vous ne trouverez probablement rien d'autre que ce qui ne sert qu'à un seul copropriétaire est privatif. Vous en déduirez qu'un branchement ne servant qu'à un seul copropriétaire est privatif. La réparation devrait donc vous incomber.

Toutefois quand une canalisation est encastrée il y a lieu de se demander si de ce fait elle ne serait pas commune (Cass 3, 01/07/2003, n° 01-03.430). Il est généralement considéré que lorsque la source de désordres ne peut être atteinte sans dégradation du gros œuvre partie commune, la réparation est une opération de nature commune mais ce peut être discutable. L'encastrement est-il d'origine ou à l'initiative du copropriétaire concerné ? Dans cette dernière hypothèse cela resterait privatif.

Par **beatles**, le **08/05/2025** à **11:12**

Pas besoin de tergiversations, un règlement de copropriété ne peut pas aller à l'encontre d'une évidence légale ; une canalisation encastrée et intouchable, à l'origine, dans une partie commune et raccordée à une autre partie commune ne peut pas être décrite comme une partie privative dans un RdC ; une telle configuration n'est pas du fait du propriétaire du lot, mais du fait de l'ensemble des copropriétaires propriétaires indivis des parties communes.

L'arrêt de la Cour de cassationde 2003 n'est en fait que le délencheur, ainsi que d'autres arrêts dans ce sens, de la modification de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui a ajouté au dit article (art. 208 loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) comme partie commune :

[quote]
- tout élément incorporé dans les parties communes.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[/quote]
Un RdC ne peut pas décider que les locaux communs sont des parties privatives, pas plus qu'un mur faisant partie du gros oeuvre.

Il faudrait donc connaitre l'origine de l'article 3 (article 2 bis lors de la discussion de la loi à la page 822 du JO)... les tribunaux ont bien complété la liste.

Par **Lingénu**, le **08/05/2025** à **12:11**

Précision : l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 est supplétif. Il ne s'applique que dans le silence ou l'imprécision du règlement de copropriété.

En complément : https://www.village-justice.com/articles/qui-sont-ses-canalisation-qui,17833.html

Tout est cas d'espèce, finalement et les juristes n'ont pas fini de s'interroger pour la grande satisfaction de leur clientèle reconnaissante !

Par **Pierrepauljean**, le **08/05/2025** à **12:24**

bonjour

pour info : la facture pour la recherche de fuite destructive est prise en charge par l'assurance

Par **beatles**, le **08/05/2025** à **15:49**

[quote]Précision : l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 est supplétif. Il ne s'applique que dans le silence ou l'imprécision du règlement de copropriété.[/quote]
Pas exactement si l'on se réfère à la discussion sur la loi lors de la première lecture à l'assemblée nationale (article 2bis page 822 du JO et article 37 page page 841 du JO).

Je veux bien que la jurisprudence puisse interpréter en cas de silence d'obscurité ou de d'insuffisance de la loi, mais vous conviendrez qu'il est impossible de prétendre, au vu de la discussion, lors de la première lecture à l'assemblée nationale, de l'article 3 (article 2bis) et des articles 546, 551 et 552 du Code civil que la loi est silencieuse, obscure ou insuffisante ; c'est la limitation, dans un cadre légal, qui n'est pas d'ordre public dans sa restiction.

La jurisprudence n'a pas à faire de recherche sur ce qui ne lui a pas été demandé ou pas opposé.

Idem pour l'article 2 c'est le premier aliné qui n'est pas d'ordre public contrairemen au second :

[quote]
Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

[/quote]
Au vu de l'article 6-3 :

[quote]
Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

[/quote]

Par **Lingénu**, le **08/05/2025** à **16:23**

Ce qui est est d'ordre public est déterminé par l'article 43 :

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Ce qui n'est pas d'ordre public est supplétif.

Les articles 2, 3, 5, 37-1, 38 à 41, 44 et 45 sont, sans aucune équivoque, supplétifs. Le règlement de copropriété peut y déroger. **Une canalisation encastrée dans le gros oeuvre peut être privative si le règlement de copropriété le stipule**.

C'est le règlement de copropriété qui établit tout d'abord ce qui est privatif ou commun et ce n'est que dans le silence ou l'imprécision du règlement de copropriété que l'on se réfère aux articles 2 et 3 de la loi.

Par **beatles**, le **08/05/2025** à **18:24**

Je vous pose indirectemnt la question de savoir dans quel sens à l'origine de la loi il faut interpréter l'article 37, devenu article 43, ainsi que de savoir si'il est possible, au vu de la jurisprudence postérieure à la loi du 28 juin 1938 et antérieure à la loi du 10 juillet 1965, qu'une canalisation noyée dans une partie commune puisse être une partie privative (article 3 de la loi précité) et qu'une partie privative puisse être une partie commune (I de l'article 1 de la loi précitée) et enfin que la liste de l'article 3, de la dite loi, ne peut être que partielle et non pas exhaustive.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés