



# Fuite tuyau encastré dans plancher copropriété

Par **Cris5454**, le **24/05/2019** à **20:15**

Bonjour,

Ma voisine du dessous subit un dégât des eaux. La fuite est très faible: elle n'a pas été détectée par un expert. Par contre, en stoppant simplement notre arrivée d'eau (pour l'appartement entier), pendant une longue durée, la fuite s'arrête. Les seuls tuyaux pouvant être incriminés (suivant le gardien et le conseil syndical) sont nos tuyaux d'alimentation d'eau froide et chaude de notre cuisine. Ces tuyaux, au delà du compteur, entrent dans la chape depuis la colonne humide, traversent tout l'appartement dans cette chape et en ressortent verticalement pour alimenter la cuisine.

Voici ce qu'indique le règlement de copro :

*Partie privative:*

*-Les tuyaux ou canalisations intérieurs affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau et la vidange jusqu'au robinet d'arrêt des colonnes montantes, y compris lesdits robinets, et jusqu'aux chutes et descente, l'installation intérieure de l'électricité...*

*Partie commune spéciale à tous les propriétaires d'un même bâtiment :*

*1) les fondations, les piliers, les murs de refend, les murs et les ornements extérieurs des façades, les dalles des loggias, le gros-oeuvre des plancher (dalles pleines en béton), des cages d'escaliers, les toitures les charpentes, l'étanchéité et tout ce qui constitue l'ossature gros-oeuvre intérieur et extérieur du bâtiment.*

*5) les compteurs d'électricité, sauf s'ils restent propriété des sociétés concessionnaires, les branchements d'eau, d'électricité, d'égoût, toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation, le tout en ce qui se trouvera à l'intérieur du corps du bâtiment ou qui lui seront propres.*

*8) Et en général, tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins du groupe de bâtiment dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, à un autre groupe ou à l'ensemble.*

Dans la copropriété, notre appartement n'est pas le 1er touché. Lors des échanges avec le syndic, celui-ci considère que nos tuyaux encastrés sont partie privative car au delà du

compteur. Notre assureur vient de nous dire que, non, étant incorporés dans une partie commune (le plancher) c'est une partie commune (spéciale, ici).

IL y a déjà eu d'autres appartements touchés dans la copro, et si j'ai bien compris les travaux de dérivation (car on ne peut pas toucher à la dalle commune) ont toujours été à la charge du propriétaires (ou de son assurance quand celle ci veut bien faire un geste.

Que pensez-vous de notre cas ? Devons-nous insister auprès du syndic ?

Par **oyster**, le **25/05/2019** à **06:47**

Bonjour,

privatif à partir du compteur .

faire recherche de fuite par une entreprise ,,et pas au "pif" par le gardien ou le CS !

Par **Tisuisse**, le **25/05/2019** à **06:50**

Bonjour,

Et faire une déclaration de sinistre Dégâts des Eaux à votre assureur.

Par **Cris5454**, le **25/05/2019** à **10:02**

BOnjour,

Une recherche de fuite a été effectuée par une entreprise ayant reçu mission par l'assurance du lésé (notre voisine du dessous). Le rapport démontre que nos tuyaux ne sont pas responsables... Mais nous avons fait une photo de nos compteurs sur 10 heures d'absence : le papillon avance et montre une perte de 4 cl sur 10 h.

Nous avons bien contacté notre assureur (et déclaré le sinistre, bien que nous n'ayons pas de dégâts des eaux visibles chez nous) comme précisé ci-dessus.

Pour la partie privative : dans le règlement de copro, il est précisé que ce sont les canalisations qui sont à l'intérieur du local qui sont privatives. Hors ces tuyaux passent dans le plancher, partie commune. Si on se réfère à la loi de 1965 article 3 (modifié en novembre 2018, la partie en gras a été ajoutée le 25/11/2018) :

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

Je pense que mon assureur prend appui sur cette loi et sa modification : mes tuyaux sont privés dans la partie apparente et accessible (car pas dans le plancher, gros oeuvre partie commune) et dans la partie commune, sont... incorporés dans une partie commune et sont donc communs. J'essaye juste de comprendre pourquoi mon assurance me dit le contraire de vous : "cette fuite venant de tuyaux au delà du compteur mais incorporé dans la chappe sont communs et donc retournez vous vers le syndic"

Par **Cris5454**, le **28/05/2019** à **15:01**

Au final, nous avons eu un retour du syndic qui interprète bien le règlement de copropriété, qui est finalement très proche de la loi sur les parties de canalisation incorporées dans le corps du bâtiment.

Dans nos Parties Communes Spéciales, le point n°5 indique

5) les compteurs d'électricité, sauf s'ils restent propriété des sociétés concessionnaires, les branchements d'eau, d'électricité, d'égout, **toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation, le tout en ce qui se trouvera à l'intérieur du corps du bâtiment ou qui lui seront propres.**

Ce qui s'interprète par "toutes les canalisations" à jouissance exclusive ou non, dans leur partie encadrée dans le gros oeuvre (ici le plancher) est partie commune spéciale et donc à la charge de la copro.

L'expert de l'assureur de la copro vient bientôt faire la recherche de fuite en respectant ce principe. Le syndic avait commencé la démarche sans nous avertir...

Par **Tisuisse**, le **28/05/2019** à **15:37**

Selon une constante de la Cour de cassation, les installations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision, possédées en partie apparentes sont des biens meubles mais tout ce qui est encastré dans les murs, planchers et plafonds, et qui ne peut pas être retiré ou modifié sans toucher à l'immeuble, sont des **"biens immobiliers par nature ou par destination"** donc appartiennent à la copropriété. C'est dans ce sens que l'assurance a interprété le règlement de copropriété. C'est donc l'assureur de l'immeuble qui doit intervenir.