



Fuite d'eau dans canalisations encastrées dans un appartement

Par **anikada**, le **11/09/2016 à 16:36**

Je suis propriétaire d'un 2pieces au 4ème étage cet appartement est loué. suite à une fuite dans l'immeuble le syndic a fait procéder à une recherche de fuite IL semblerait qu'elle vienne de mon appartement .Il faut savoir que les canalisations sont encastrées dans la dalle
Ma question est la suivante à qui incombe le cout de la recherche de fuite et le cout de la réparation
sur le règlement de copropriété il est dit
les parties communes à tous les copropriétaires comprennent
.....les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ;ménagères et usées et du tout à l'égout,les conduits ,prises d'air, canalisations,colonnes montantes et descendantes d'eau,d'électricité (sauf, toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'interieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant etre affectés à l'usage exclusif de ceux ci)
j'ai lu sur un autre site (village de la justice)que ces canalisations étaient privatives si c'était précisé sur le titre de copropriété (différence avec le règlement de copropriété),dans le cas contraire ces canalisations seraient parties communes c'est très flou merci à celui ou celle qui peut m'aider

Par **Frankie**, le **03/11/2016 à 15:00**

La recherche de fuite est toujours à la charge de la copropriété.

Concernant le gros oeuvre, et donc, tous les accessoires qui lui font corps comme les canalisations qui y courent, c'est l'article 3 de la loi sur les copros qui s'applique. Il stipule que cela dépend des titres (votre titre de propriété et du règlement de copropriété). S'ils se contredisent ou s'ils sont muets sur la nature de ces canalisations, le dit article stipule que le

gros oeuvre (par extension, ses accessoires qui lui font corps) sont partie commune.

Dans votre cas d'espèce, le règlement stipule que les canalisations intérieures à votre usage exclusif sont privatives. Encore faut-il caractériser si le gros oeuvre du plancher est à l'intérieur de votre bien. Il est à l'intérieur seulement si le règlement stipule que c'est une partie privative.

Donc dans votre cas d'espèce, pour que la canalisation du sinistre soit partie commune : La première condition est remplie : les canalisations intérieures à l'usage exclusif sont privatives.

Seconde condition à vérifier dans votre règlement de copropriété : le plancher ou tout au moins le gros oeuvre du plancher est partie commune.

Alors, le plancher étant exclus de votre bien, les canalisations faisant partie intégrante font non seulement parti du plancher mais sont aussi extérieures à l'appartement et remplissent donc la condition pour être classées partie commune.