Image not found or type unknown

à qui incombe la facture

Par **miloute**, le **24/01/2015** à **21:10**

bonjour,

J'habite en appartement dont je suis propriétaire et j'ai eu une fuite dans mon appart sur le robinet d'arrêt d'eau froide, avant mon compteur, mais se trouvant dans l'appartement (donc entre les 2 compteurs). Le syndic de copropriété me facture les travaux de l'entreprise qui est intervenue prétextant que c'est à ma charge du fait que c'est chez moi. Est-ce bien à moi de payer la facture ou à la copropriété ?

Merci de votre réponse.

Par **LEVATITI**, le **24/01/2015** à **21:59**

Pour Info

Si certains propriétaires ont des problèmes de fuites d'eau avant compteur , il faut connaître la limité entre les Parties Privatives et les Parties Communes...

Pour faire factuel " La limité de responsabilité entre les PC et PV ce situ avant compteurs pour les Parties Communes et après compteur pour les Parties Privatives "

Donc , si vous avez des travaux à réalisées ou des fuites avant compteur...demander au syndic l'intervention d'un prestataire " Plombier/chauffagiste " , si réponse négative du syndic , rappeler lui le Texte ci-dessous ou poster votre problème sur le Forum...

Ci-dessous le Texte de référence :

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Chapitre I : Définition et organisation de la copropriété.

Article 3
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 privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
Cité par:
Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 - art. 37 (V)

Par **LEVATITI**, le **24/01/2015** à **22:12**

Selon le critère de l'utilité et selon les dispositions de votre règlement de copropriété non contraires :
- Celui qui paie la fuite d'eau ou réparation sur la tuyauterie entre vanne d'arrêt générale et les tous petits robinets d'arrêt individuel est l'ensemble des copropriétaires du bâtiment, selon les tantièmes attachés au lot.
- Le remplacement du compteur privé (donc celui qui ne dessert que l'appartement) défectueux est la société des eaux si le copropriétaire en est locataire, sauf à prouver que le caractère défectueux provient du mauvaise utilisation ou d'une intervention d'une personne autre que la société des eaux.
- Le remplacement du petit robinet d'arrêt individuel qui fuit est à la charge du collectif bâtiment car il est avant compteur.
- les charges de réparations de tuyauterie en aval de ces petits robinets individuels dans colonne techniques et les appartements : c'est le même principe que ci dessus, tout ce qui est après compteur divisionnaire est à la charge privative du copropriétaire et avant ce compteur , c'est une charge du collectif bâtiment.

Par **janus2fr**, le **25/01/2015** à **11:51**

Bonjour,
Il est effectivement normal que le syndic vous adresse la facture de réparation. La fuite ayant eu lieu sur un tuyau desservant uniquement votre lot, ce tuyau est à usage privatif pour votre seul lot, même s'il est placé avant le compteur divisionnaire.

Par **miloute**, le **26/01/2015** à **09:07**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

merci

Par **picavet**, le **28/02/2017** à **08:31**

Le tuyau qui arrive au compteur gèle avant le compteur. On dit toujours que ce qui est avant le compteur d'eau c'est sous la responsabilité du syndicat des eaux.
Hors il passe par un chemin et un pont. Sous le pont (qui m'appartient) ça gèle qui en a la responsabilité ? puisque c'est avant le compteur d'eau ?

les conditions générales du site indiquent que les messages doivent comporter des formules de politesse

Par **kbous**, le **18/04/2017** à **12:02**

Bonjour,

j'ai le même problème dans mon appartement.

J'ai ma vanne d'arrêt générale de mon appartement qui laisse passer l'eau malgré qu'elle soit fermée.

Je n'ai pas de compteur d'eau dans mon appart. Mon syndic me dit que c'est à ma charge mais souhaite que je lui fournisse la garantie de mon plombier que je vais faire intervenir.

J'ai relu les textes de lois mais je comprends que c'est bien à ma charge?

Je voulais juste confirmer avec vous?

Merci par avance.

Par **janus2fr**, le **18/04/2017** à **14:15**

Bonjour,
Cette vanne d'arrêt ne servant qu'à votre seul lot, elle est privative. La réparation est bien à votre charge, mais selon son emplacement et la nécessité ou pas d'agir sur les conduites communes, il faudra l'accord du syndic pour l'intervention.

Par **kbous**, le **18/04/2017** à **14:17**

Ok.

Merci encore pour votre réponse et la confirmation

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **janus2fr**, le **18/04/2017** à **14:21**

Comme vous avez posé cette question aussi dans un autre fil, je le supprime car il est contraire aux usages de ce forum de poster plusieurs fois la même question...

Par **92Bea92**, le **09/01/2018** à **19:31**

Bonsoir,
je lis avec intérêt les 2 messages de LEVATITI ainsi que celui de janus2fr.
Or ces 2 messages disent le contraire donc je suis perdue.

En effet, LEVATITI écrit "Le remplacement du petit robinet d'arrêt individuel qui fuit est à la charge du collectif bâtiment car il est avant compteur." et janus2fr écrit "ce tuyau est à usage privatif pour votre seul lot, même s'il est placé avant le compteur divisionnaire."

J'ai le souci suivant: je suis propriétaire d'un appartement. Le tuyau du robinet du lavabo de la salle de bains fuit: la réparation est à ma charge sans possibilité de prise en charge des assurances, ok, ça me va.
2nd problème: le robinet d'arrivée d'eau ne fonctionne pas (ne ferme pas). Il est situé avant le compteur d'eau. Qui a la charge de la réparation? Pour moi, c'est la copropriété car même si c'est pour couper mon arrivée d'eau, c'est sur la colonne commune AVANT compteur individuel (est-ce que d'ailleurs l'Arrêt de la Cour de Cassation ne dit-il pas la même chose sur le 1er moyen?https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000

Enfin, la fuite a endommagé le parquet de la chambre. Est-ce bien l'assurance du locataire qui prend en charge jusqu'à 240 euros HT les travaux sur parquet et si ça dépasse (ce qui sera probablement le cas), c'est à l'assurance de la copro dans le cadre de la convention CIDRE et CIDE-COP?
Question subsidiaire: mon syndic m'indique que l'assurance a une franchise dégât des eaux de 1.871,80 €. Qui devrait payer entre 0 et 1.871,80 €?

Merci d'avance des réponses que vous pourrez formuler pour m'aider à y voir clair

Par **HOODIA**, le **10/01/2018** à **06:12**

Bonjour,
L'unique version étant que le circuit est privatif ,il convient que cous preniez les frais...
En ce qui concerne le parquet ,l'assurance copro dans le cadre de la convention.
Bonne année.

Par **janus2fr**, le **10/01/2018** à **06:56**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[citation]2nd problème: le robinet d'arrivée d'eau ne fonctionne pas (ne ferme pas). Il est situé avant le compteur d'eau. Qui a la charge de la réparation? Pour moi, c'est la copropriété car même si c'est pour couper mon arrivée d'eau, c'est sur la colonne commune AVANT compteur individuel (est-ce que d'ailleurs l'Arrêt de la Cour de Cassation ne dit-il pas la même chose sur le 1er moyen?https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000
[/citation]
Bonjour,
Vous citez une jurisprudence mais vous ne la lisez pas...
[citation]1°/ que les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; qu'au contraire les parties qui sont affectées à l'usage et à l'utilité d'un seul copropriétaire sont privatives ; **qu'ainsi les canalisations desservant l'appartement d'un copropriétaire jusqu'à leur branchement sur les canalisations communes sont des parties privatives** ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 ;[/citation]

Par **92Bea92**, le **10/01/2018** à **11:25**

Merci à tous pour vos réponses rapides.

Janus2fr vous écrivez que je ne lis pas tout l'Arrêt, je dirais que je l'interprète probablement mal car que veut dire "jusqu'à leur branchement sur les canalisations communes"? Si je coupe le robinet à ce niveau, ça ne nuit qu'à moi donc c'est bien privatif; en revanche, si une fuite intervient sur le robinet ou entre le compteur et le robinet et que je laisse couler l'eau, c'est la copropriété qui paiera la facture donc c'est collectif: c'est là où j'ai dû mal à faire la distinction.
Le plus simple est que je prenne la réparation du robinet à ma charge bien que je reste perplexe quant à cette question.

Par **92Bea92**, le **10/01/2018** à **15:49**

Merci encore, c'est très clair et très utile.
Bonne journée!

Par **Jeanneriv**, le **05/09/2018** à **10:24**

Bonjour,

J’ai un soucis dans le même registre...
J’habite un appartement et j’ai eu une fuite juste avant le robinet d’arrivée d’eau froide de la salle de bain (il se trouve avant les WC).

Le plombier a du couper l’eau générale de l’immeuble pour faire l’intervention et m’a assuré

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

que cela relevait des parties communes et donc que c'était au syndic de payer la facture.

J'ai envoyé tous les éléments au syndic pour me faire rembourser mais il refuse de me rembourser car il dit que cela relève du privatif et non du commun car la fuite a eu lieu dans mon appartement.

En ligne, je lis que les tuyaux arrivant avant le robinet individuel relèvent du commun... Est-ce bien cela ?

Est-ce que quelqu'un pourrait me donner un conseil ?

Merci d'avance,
Bonne journée,

Jeanne

Par **janus2fr**, le **05/09/2018** à **10:31**

[citation]En ligne, je lis que les tuyaux arrivant avant le robinet individuel relèvent du commun... Est-ce bien cela ?
[/citation]
Bonjour,
Vous avez pu lire dans ce fil qu'il n'en est rien...
Ce n'est pas le fait que le tuyau soit avant ou après le robinet qui compte, mais s'il dessert plusieurs lots ou un seul.

Par **moi98**, le **24/03/2020** à **17:39**

[quote]
Vous citez une jurisprudence mais vous ne la lisez pas...

1°/ que les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; qu'au contraire les parties qui sont affectées à l'usage et à l'utilité d'un seul copropriétaire sont privatives ; **qu'ainsi les canalisations desservant l'appartement d'un copropriétaire jusqu'à leur branchement sur les canalisations communes sont des parties privatives** ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 ;

[/quote]

Bonjour,

Sauf erreur de ma part, la citation de l'arrêt rendu par la Cour de cassation que vous reproduisez ne correspond pas à la décision de la Cour, mais au moyen de droit soulevé par

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

la partie demanderesse.

Cet arrêt ne se prononce pas sur le caractère commun ou privatif des canalisations, mais uniquement sur celui d'un coffrage (qui, lui, est indéniablement privatif) réalisé par un copropriétaire.

Bien cordialement,

Par **beatles**, le **24/03/2020** à **18:27**

Bonsoir,

La citation n'est que le 1° du premier moyen soulevé par le demandeur et non pas la décision de la CC.

Dans la continuité de la logique il serait bon de rappeler quelque article du Code civil (à l'époque de l'arrêt) concernant l'interprétation des conventions (contrats, règlements de copropriété, etc...).

Article 1156

[quote]
On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

[/quote]
Article 1157

[quote]
Lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun.

[/quote]
Article 1158

[quote]
Les termes susceptibles de deux sens doivent être pris dans le sens qui convient le plus à la matière du contrat.

[/quote]
Article 1161

[quote]
Toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

[/quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Article 1162

[quote]
Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

[/quote]
Question : À partir d'où peut-on impliquer, donc mesurer, une consommation privative d'eau ?

Avant compteur la consommation est commune (non mesurée) après compteur elle est privative (mesurée).

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés