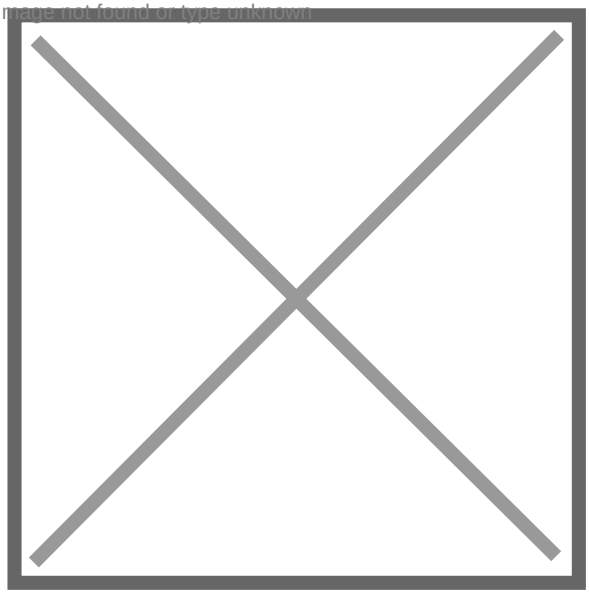
Image not found or type unknown



Parties communes speciales.

Par **Vincent**, le **21/06/2012** à **12:19**

Bonjour,

Propriétaire d'un appartement,mes vannes d'arrets permettant ce couper l'arrivée d'eau vers les sanitaires et la salle de bain ne se ferment pas de maniere etanches.
C'est a dire que si l'on ferme une vanne,et qu'on ouvre un robinet de la salle de bain,un mince filet d'eau continue a couler.
Ceci pour les vannes d'arret d'eau chaude et d'eau froide.
Ces vannes d'arrets se situent avant compteur dans un conduit assimilable a une gaine technique,située elle meme dans mon appartement.Evidemment cela empeche toute renovation de la plomberie de la salle de bain,et en cas de fuite l'eau ne peut pas etre coupée.

Le syndic refuse de prendre en charge le remplacement de ces vannes.
Au pretexte qu'il y a dans le reglement de copropriété un article disant que la robinetterie dont on a un usage exclusif est du domaine privatif et donc a la charge du propriétaire.

Mes arguments pour le contester sont que :
-Ces vannes d'arrets different de la robinetterie a l'interieur de l'appartement(ce ne sont pas des robinets ce sont des vannes d'arrets et leur aspect physique ne ressemble pas a de la robinetterie d'appartement).
-Elles ne sont pas a l'interieur de l'appartement comme la robinetterie de salle de bain par exemple mais a l'interieur d'une gaine technique,traversant l'appartement(accessible via une trappe).
-Elles se trouvent avant compteur donc je n'ai pas un usage exclusif de ces vannes concernant toutes leurs fonctions.
Effectivement on peut attribuer 2 fonctions a une vanne d'arret,ouvrir/couper l'eau et garantir l'etancheité a son emplacement.Hors si une fuite sur ces vannes se declare,etant situées avant compteur,toute la residence payera cette fuite non enregistrée par mon compteur

individuel.J'ai donc un usage exclusif de fermeture/ouverture mais pas en ce qui concerne leur etancheitée.
-Enfin il n'est pas precisé explicitement dans le reglement de copropriété que ces vannes d'arrets sont du domaine privatif,et dans le cas d'un silence ou d'une contradiction des titres
La loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 stipule que sont considerées parties communes speciales :
"
...
-Le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs.
...
"
Suis je dans mon droit,comme je le pense,en exigeant le changement de ces vannes?
En vous remerciant
Cordialement

Par **amajuris**, le **21/06/2012** à **13:03**

bjr,
il faut vérifier ce que dit votre règlement de copropriété.
sont souvent considérées comme parties communes les colonnes montantes d'eau.
je me renseignerais auprès de votre distributeur d'eau qui a souvent la concession des installations placées avant le compteur individuel et qui a donc l'entretien de ses ouvrages concédés.
cdt

Par **Vincent**, le **21/06/2012** à **13:47**

Merci pour votre reponse
Il y a deux interpretations differentes
du reglement de copropriété,celle du syndic et la mienne.
Pour aider a la reflexion voila precisement les points de reglement utilisés par le syndic.
Il n'y en a pas d'autres.

"
article 8 du reglement de copropriété :
Les parties qui appartiendront privativement a chacun des copropriétaires seront celles affectées a son usage exclusif et particulier.
...
...
Les tuyaux,canalisations ou lignes interieures affectées a l'usage du local pour la distribution de l'eau,du gaz ...
...
...
La serrurerie,la robinetterie
...
Et d'une maniere generale,tout ce qui se trouve a l'interieur des locaux dont chacun aura

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'usage exclusif.
"

Il est question de tuyaux,de canalisations,lignes interieures mais pas de ...vannes d'arrets.
Et il me semble humblement qu'il y a une difference entre un tuyau qui serpente par exemple dans ma salle de bain et qui est donc inclu dans ma surface habitable,et une canalisation avant compteur se trouvant dans une gaine technique traversant l'appartement.
Dans le silence ou la contradiction des titres la loi de 1965 s'applique.
ILs surlignent la robinetterie,mais il ne s'agit pas a proprement parler de robinetterie,il s'agit de vanne d'arret.
En ce qui concerne le "tout" dont chacun aura l'usage exclusif j'ai repondu a cet argument dans mon premier texte.
Enfin j'ai fait venir 3 plombiers pour devis et les 3 ont eu la meme reaction :
"Mais ce n'est pas vous de changer ca monsieur,c'est au syndic"
Ce n'est pas un argument juridique mais l'opinion de professionnels du domaine a son importance.
J'insiste sur les deux points :
Ces vannes d'arrets sont situées avant compteur et se trouvent dans une gaine technique accessible par une trappe dans le mur.Cette gaine traverse mon appartement mais ne fait pas partie de ma surface habitable.

Par **Vincent**, le **21/06/2012** à **17:14**

Visiblement ma question est trop complexe pour trouver une reponse ici.
D'un point de vue logique et honnete,ces vannes d'arret sont partie commune speciale.Mais quelques lignes incompletes d'un vieux reglement de copropriété qui devrait etre modifié et qui a probablement été ecrit avant meme de savoir que des compteurs individuels et des vannes d'arrets seraient posées,suffisent a un syndic pour ne pas prendre en charge ces travaux.Et aucun juriste n'est visiblement capable de le demontrer avec tous les elements en main.

Par **amajuris**, le **21/06/2012** à **17:34**

merci pour vos commentaires.
je vous ai indiqué de poser la question à votre distributeur d'eau mais vous ne l'avez sans doute pas fait.
même vieux un règlement de copropriété reste valable.
dans ces conditions, voyez un avocat spécialiste en copropriété.
mais c'est plus cher !

Par **girafe027**, le **25/01/2014** à **20:22**

[fluo]bonjour[/fluo]
j'ai été obligé de changer le robinet d'arrêt de la conduite d'eau froide qui se trouve sous

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'évier de ma cuisine car fuites .La copropriété ne possède q'un compteur d'eau général pour 26 appartements .
Nous n'avons pas de compteur individuel. La répartition d'eau se fait par le nombre se personnes
La facture de ce changement de robinet doit ,être à la charges de la copropriété ou le propriétaire de l'appartement? Merci de votre réponse

Par **moisse**, le **26/01/2014** à **09:39**

Bonjour,
Même question, même réponse.
Vous devez lire le règlement de copropriété.
Mais il y a de grandes chances pour que ce changement vous incombe.
En outre si vous avez déjà changé ce robinet, la question est réglée.

Par **vanne**, le **09/10/2014** à **14:28**

Bonjour Vincent,

Voilà je rencontre le meme prob.
Depuis 2012 le votre a du être réglé. Pourriez vous me dire qui prend en charge le remplacement de la vanne d'arret E.F. Mon cas est similaire au votre.
Je suis en litige avec mon Syndic qui me réclame le réglement de la vanne

Par **JJo**, le **01/12/2015** à **15:27**

Bonjour Vincent,
La lecture la plus étroite consiste à considérer que changer votre vanne, c'est un peu comme changer votre porte d'entrée ou une fenêtre: vous en avez un usage exclusif et c'est à l'interface de la copropriété. Si votre syndic refuse de payer vous pouvez demander à l'AG des copropriétaires de trancher ce point. Après tout le syndic n'est que mandaté par les copropriétaires pour appliquer un réglement qui peut appeler des précisions ou des modifications. Dans votre cas, il me semble normal que vous assumiez vous même la réparation de votre vanne, son usure est directement liée à l'usage (exclusif) que vous en faîtes.

Par **Supernanie**, le **19/11/2016** à **15:32**

Bonjour Vincent

Je dois confrontée au même problème que vous une vanne de eau chaude avant le compteur (monté à l l'envers!dans une partie privative ive mais entre la colonne montante et ce

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

compteur
J ai la même analyse que vous mais ne trouve pas encore la jurisprudence et je ne ai pas encore regardé le règlement de capron qui doit aussi être ancien .
Mais j observe que l eau chaude alimentent out l'immeuble et qu il faut la couper pour intervenir sur la vanne par un chauffagiste spécialiste de cette chaudière. Évidemment la copropriété me demande de mandater le chauffagiste pour me faire payer les intervention le temps que mon plombier intervienne. Aussi je m'intéresse à la question. Je pense que comme on n'a pas la main sur le chauffage et que cette canalisation et sa vanne est le raccord avant le compteur on devrait pouvoir analyser cette partie comme une partie commune à usage privatif entraînant le coût à répartir pour la copropriété, dans les 800 euros à 1000 euros ...
Une vraie question de principe.
Aviez vous été au Tribunal ? Je l envisage si le règlement de copropriété est muet ou interprétable

Par **typi**, le **12/12/2016** à **22:30**

BONJOUR marque de politesse [smile4]

J'ai le même problème que vous. Si le règlement de copropriété ne spécifie pas que c'est commun, c'est privatif. Voir arrêt de la Cour de cassation:
http://www.jpm-copro.com/Cass%2021-03-2000-1.htm

Par **Alppp**, le **21/04/2017** à **22:08**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

Voila j'ai un petit problème j'ai une fuite sur un de mait tuyau je pense que ces le joint qui faut changer mait j'ai couper l eau et sa fuit toujours dans mon bâtiment ces collectif pouvez-vous m'aider

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés