



## Fuite d'eau importante / quelle responsabilité?

Par **ussac**, le **09/09/2011** à **08:35**

Bonjour,

Je viens d'être condamné à payer plus de 7500 € de consommation d'eau à mon locataire !! En effet une fuite s'est produite sur la tuyauterie entre le compteur dont mon locataire est l'abonné et son appartement, sur une canalisation invisible et inaccessible car passant dans le vide sanitaire en rez-de-chaussée. Mon locataire a constaté une baisse de pression qui ne l'a aucunement inquiété pendant plusieurs semaines, il n'a pas vérifié alors son compteur d'eau et m'a alerté bien plus tard après réception de sa facture d'eau.

Le syndic savait qu'il y avait un problème de tenue des tuyauteries sur toutes les canalisations de l'immeuble, plusieurs fuites s'étant déjà produites dans les communs et chez les particuliers. Il n'a jamais mis en garde les propriétaires, ni les résidents..

J'aimerais savoir si le Syndic et(ou) mon locataire peuvent être mis en cause et s'il existe des jurisprudences sur ce sujet.

Merci à l'avance pour vos réponses

Par **chris\_idv**, le **09/09/2011** à **09:49**

Bonjour,

*"une canalisation invisible et inaccessible car passant dans le vide sanitaire"* doit être entretenue par le bailleur car le locataire n'est responsable que du changement des éventuelles joints accessibles.

C'est, à priori, la raison pour laquelle le tribunal a considéré que le bailleur est responsable.

Le locataire a signalé au bailleur la consommation anormale seulement au bout de plusieurs semaines vraisemblablement à réception d'une facture d'eau anormalement importante : pratiquement personne ne vérifie son compteur d'eau avant la réception d'une facture juste pour connaître sa consommation.

La situation serait plaidable devant un tribunal si le locataire avait reçu successivement plusieurs factures d'eau manifestement très élevées par rapport à la consommation normale mais sans avertir le bailleur. Dans un tel cas le bailleur aurait pu argumenter de la négligence du locataire.

Si par contre le locataire a averti le bailleur dès la première facture d'eau manifestement excessive alors le locataire est présumé être de bonne foi puisqu'il informe le bailleur dès qu'il en a connaissance d'une anomalie qu'il ne lui était pas possible de détecter seul préalablement et surtout dont le locataire n'est pas tenu pour responsable.

Cordialement,

Par **ussac**, le **09/09/2011 à 10:04**

Merci de votre réponse, mais le vide sanitaire n'est pas accessible, ni par le locataire, ni par les copropriétaires!!

Seul le syndic peut y accéder pour intervention des artisans.

Donc cette conduite n'est pas privative?

Merci de votre réponse encore

Par **amajuris**, le **09/09/2011 à 10:34**

bjr,

la conduite étant placée après compteur est forcément privative.

cdt

Par **ussac**, le **09/09/2011 à 10:56**

Merci,

Oui, mais le règlement de copropriété indique que les canalisations passant dans le vide sanitaire ne sont pas des parties communes mais des "parties communes spéciales". Qu'en penser?? Ce ne serait donc pas du privatif!

Merci encore de votre suivi.

Par **amajuris**, le **09/09/2011 à 14:00**

bjr,

je ne vois pas comment une installation placée après votre compteur enregistrant vos seules consommations privées et de fait placée juridiquement sous votre responsabilité, pourrait ne pas être privative.

dans les immeubles construits depuis plusieurs dizaines d'années les installations privatives d'eau, gaz et électricité sont encastrées dans le génie civil donc non accessibles mais sont des installations privées si elle sont placées après compteur et desservent des parties privées. que ce soient des parties communes spéciales ne change rien à l'affaire. les parties communes spéciales contrairement aux parties communes générales ne concernent qu'une partie des copropriétaires, c'est la seule différence.

cdt

Par **pbjardin**, le **12/09/2011 à 11:52**

La loi protège les consommateurs pour les fuites d'eau.

Concernant les factures d'eau excessives suite généralement à une fuite d'eau, une toute nouvelle loi impose au service de l'eau d'alerter l'abonné en cas de consommation anormale. Le montant de la facture serait alors plafonné si le compteur s'avère défectueux ou si le client fait réparer sa canalisation.

Une fuite d'eau non décelée et à l'arrivée, le consommateur peut se retrouver avec une facture de plusieurs milliers, voire dizaine de milliers d'euros à payer. Jusqu'à présent, les usagers se tournaient vers le gestionnaire du réseau et essayaient de négocier une remise sur leur facture. Avec plus ou moins de succès.

Bientôt, ils devraient être mieux protégés. Un article de la loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, adoptée le 14 avril 2011, impose au service d'eau potable, qu'il soit public ou en délégation, d'alerter ses abonnés lorsqu'une consommation anormale d'eau est observée.

Par consommation «anormale», la loi entend lorsque «le volume d'eau consommé depuis le dernier relevé excède le double du volume d'eau moyen consommé par l'abonné [...] au cours des trois années précédentes».

Plus d'infos sur : <http://www.activeau.fr/PBCPPlayer.asp?ID=485535>

Par **amajuris**, le **12/09/2011 à 14:16**

sauf que dans la question posée par ussac et ses explications, il écrit:

" Je viens d'être condamné à payer plus de 7500 € de consommation d'eau à mon locataire !! En effet une fuite s'est produite sur la tuyauterie entre le compteur dont mon locataire est l'abonné et son appartement, "

en conséquence la loi récente dont il fait état ne s'applique pas.

ussac, ayant été condamné à payer cette somme à son locataire, cherche à mettre en cause la copropriété ce qui me semble difficile.

cdt

Par **mathieu daniel**, le **23/04/2014** à **12:00**

bjr! je suis locataire depuis 7 ans le syndic a signaler a l'agence de location, une consommation d'eau importante? a mon sujet. l'agence a fait venir un plombier! une fuite INVISIBLE dans la tuyauterie on me reclame de payer? le propriétaire est l'étranger il vis la bas(singapour)

Par **mathieu daniel**, le **24/04/2014** à **10:29**

j'aimerais qu'on me réponde merci! daniel mathieu

Par **moïse**, le **24/04/2014** à **10:32**

Bonjour,  
ici personne ne lit dans le marc de café ni dans les entrailles d'un bouc.  
Le lieu de résidence de votre bailleur est indifférent puisque vous avez un interlocuteur mandaté par ses soins.  
Ce qui importe de savoir est où se situe la fuite et son origine, et non de savoir si votre bailleur habite à Singapour ou en Terre de feu.

Par **mathieu daniel**, le **25/04/2014** à **21:20**

bonsoir! moïse! voilà l'origine de cette fuite? les conduits intérieurs défectueux invisibles? qui alimentent la chasse à eau? ils ont trouvé la panne en branchant un appareil sur le compteur d'eau extérieur!

Par **moïse**, le **28/04/2014** à **19:13**

Bonsoir,  
Conduite invisible ou noyée je veux bien, mais l'eau invisible j'y crois beaucoup moins même en ces temps de miracles et béatifications.  
Cette eau est bien partie quelque part, puisque si vous évoquez le signalement du syndic, je suppose qu'il s'agit d'un appartement.

Par **mathieu daniel**, le **28/04/2014** à **20:36**

ok bonsoir! laissez tomber! merci! daniel mathieu

Par **mathieu daniel**, le **28/04/2014** à **20:36**

ok bonsoir! laissez tomber!merci! daniel mathieu