



Fuite d'eau sous dalle

Par **Wheetney**, le **23/04/2020** à **07:20**

Bonjour,

Propriétaire d'un appartement :

J'ai eu deux fuites d'eau en même temps : Une dans la cuisine (évier) et une dans la sur la terrasse. Ces fuites sont sous la dalle, il s'agit de fuites d'eau chaude et d'eau froide.

Constatations du plombier : Le compteur tourne même dans le cas où aucun puisage n'a lieu dans l'habitation.

Chute de la pression du circuit d'eau d'alimentation en eau de la maison.

Il doit enlever tout le parquet (cuisine/salon) afin de chercher la fuite sous la dalle.

J'ai appelé l'assurance, qui dit ne pouvoir que rembourser le parquet.

Mon voisin du dessous m'a dit qu'il y avait une légère fuite d'eau venant de ma cuisine dans son plafond.

Par contre, je voulais savoir, si sous la dalle... C'est partie commune ? Ou privative ?

Je ne sais pas vers qui me diriger... Voir le syndic, voir un huissier ?

Merci pour votre réponse

Par amajuris, le 23/04/2020 à 09:57

bonjour,

la réponse à la question de la responsabilité n'est pas simple.

selon votre message, la fuite est sur votre installation privative puisque votre compteur d'eau tourne alors que vous ne puisez pas d'eau.

la première urgence est que vous fassiez réparer la fuite.

selon l'installation, il est parfois plus judicieux de ne pas réparer la conduite encastrée mais de reposer une conduite en apparent.

vous devez faire une déclaration à votre assurance si vous avez causé des dégâts chez vos voisins ou dans les parties communes.

il existe une nouvelle convention IRSI en assurances pour régler ce type de litige.

voir ces liens:

<https://www.index-habitation.fr/multirisque/sinistres/convention-irsi>

<https://www.notretemps.com/droit/immobilier/copropriete-fuite-eau-canalisation-encastree-qui-paie,i158995>

concernant la responsabilité du dégâts des eaux, vous pouvez poser la question à votre syndic car l'article 3 de la loi 65-557 indique:

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 gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, **y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;***

salutations

Par Wheetney, le 23/04/2020 à 22:22

Bonjour,

Tout d'abord, merci de m'avoir lu et de m'avoir répondu.

Ensuite, concernant les liens, ils sont très intéressants.

J'ai juste du mal avec la convention IRSI... Il faut que je relise plusieurs fois pour mieux la comprendre. Je dois voir si par rapport à mon contrat, j'en fait parti ?

Super, je poserai la question au syndic.

Merci encore

Cordialement

Par **morobar**, le **24/04/2020** à **07:18**

Bonjour,

Si votre assureur ne prend en compte que le seul parquet, c'est au titre des embellissements.

Dès lors c'est bien au syndic d'intervenir et à l'assurance de la copropriété de prendre charge le coput des travaux, s'ils sont ganatis bien sur.

Par **clall**, le **24/04/2020** à **08:50**

Bonjour,

il y a quelques années, j'ai eu un problème similaire avec une conduite gaz en cuivre. La fuite gaz se produisait dans la dalle béton. Pour le syndic, cette conduite destinée à une utilisation privée ne pouvait être qu'une partie privative. Or dans le règlement de copropriété, il est spécifié en substance que tout élément ou dispositif contenu dans les parties communes est lui-même partie commune.

J'avais soumis le problème au notaire responsable de la vente qui avait confirmé mon interprétation suivant laquelle cette conduite était partie commune. Le syndic ayant suivi cette conclusion, la canalisation gaz avait été restaurée en apparent (dans mes parties privatives) au frais de la copropriété.