



## Fuite d'eau parties communes

-----  
Par nicolino

Bonjour

Une question relative à une fuite d'eau dans les parties communes d'une copropriété.  
Je suis locataire.  
J'ai un compteur d'eau individuel pour mon appartement.  
Le propriétaire gère la location.

La société des eaux a signalé dernièrement une surconsommation d'eau dans la résidence depuis 6 mois.

Une société a recherché la fuite et l'a trouvée près du local à poubelles situé à quelques mètres de l'immeuble.

Qui doit payer les frais imputables à la recherche de la fuite et la surconsommation d'eau ?  
Sachant que la société qui a fait le recherche de fuite aurait trouvé une fuite APRES compteur.

Question posée à diverses personnes.  
Des réponses différentes selon les copropriétaires.

Est-ce que ces frais (recherche et surconsommation) sont pour les 39 copropriétaires ? Pour le locataire ? Pour les deux ? Pour une assurance (copropriété, syndic) ?  
Qui peut me donner une réponse exacte ?

Merci pour votre aide.  
Votre réponse serait utile pour les locataires en place et pour les copropriétaires.

Bien cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
La recherche de fuite est le plus souvent prise en charge par l'assurance de l'immeuble ici puisque c'est le syndic qui l'aura constatée dans les parties communes.  
Si non pris par l'assurance, c'est une dépense commune à répartir en charges générales.  
De même la réparation de la canalisation et la consommation d'eau.  
Dans certains cas la loi WARSMANN prévoit un plafonnement si la fuite vient d'une canalisation et non d'un robinet ou d'un équipement.  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F389]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F389[/url]

Il appartient au syndic de faire les démarches auprès du fournisseur d'eau si c'est applicable.

Ensuite concernant les locataires, il faut se référer au décret qui précise les charges récupérables.  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]  
Donc seule la quote-part de facture d'eau consommée est récupérable auprès des locataires.

-----  
Par nicolino

Bonsoir

Merci pour la réponse rapide.

j'en conclus qu'en tant que locataire, je ne paie que l'eau consommée dans mon appartement qui apparaît sur mon compteur individuel.

Et que les propriétaires doivent régler la situation avec le syndic.

Douce soirée et encore merci.

-----  
Par yapasdequoi

Vous concluez mal.  
Vous n'avez pas lu le décret ni ma réponse.

En tant que locataire, vous devez payer non seulement l'eau consommée privativement selon votre index, mais aussi la part d'eau commune qui a été consommée, que ce soit par cette fuite ou par les besoins du ménage commun ou de l'arrosage.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Mon avis est différent.

Les charges récupérables incluent l'eau consommée dans l'appartement ainsi que l'eau nécessaire à l'entretien des parties communes. L'eau perdue du fait d'une fuite sur les canalisations communes n'est en rien nécessaire à l'entretien des parties communes. Le coût d'une telle fuite n'est pas une charge récupérable.

Lorsqu'il n'y a des compteurs divisionnaires que dans les parties privatives, il peut être difficile de déterminer ce qui a servi à l'entretien des parties communes et ce qui a été perdu à cause d'une fuite mais cela ne remet pas en question le principe. C'est encore plus difficile lorsqu'il n'y a pas de compteur divisionnaire ce qui doit être considéré comme une anomalie.

-----  
Par yapasdequoi

Consultez votre ADIL. On verra bien ce qu'ils vous diront.

Mais je ne vois pas bien comment distinguer la quantité d'eau qui a réellement servi à faire le ménage ou l'arrosage de celle qui est partie dans la fuite....  
Il n'y a pas de compteur qui le détermine.

-----  
Par Nihilscio

« Comme je n'ai pas les moyens de faire la part entre ce qui est à ma charge et ce qui est à la vôtre, c'est vous qui allez tout payer » est difficile à entendre par un locataire et ne passe pas devant un tribunal. Le code civil (article 1353) dit l'inverse : Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

La consommation liée aux parties communes s'évalue, à défaut de compteurs sur les points d'eau communs, par différence entre les compteurs des parties privatives et le compteur général. Lorsqu'en la consommation commune annuelle est estimée à 10 m<sup>3</sup> et qu'elle bondit subitement à 100 m<sup>3</sup> une année, c'est que, cette année, 90 m<sup>3</sup> ont été perdus dans la fuite.

-----  
Par nicolino

Merci pour vos différentes réponses.  
Mais on y perd son latin.  
Il paraît compliqué d'avoir une réponse identique.

Une association de consommateurs connue m'avait répondu dernièrement que les frais de surconsommation d'eau en cas de fuite sur les parties communes étaient à la charge des copropriétaires uniquement.

Mais comme des particuliers pensaient le contraire, j'ai posté sur le forum juridique pour tenter d'en savoir plus...

Si vous avez d'autres idées, je suis preneuse.

Merci d'avance.

-----  
Par nicolino

Par contre le passage de la réponse de Nihilscio semble une piste intéressante :  
Le code civil (article 1353) dit l'inverse : Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Je vais réécrire à l'association de consommateurs pour avancer encore plus dans cette recherche de réponse.

Merciiii encore.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Nicolino,

Pour ma part, je suis entièrement d'accord avec les deux éléments de réponse de Nihilscio.

1. C'est le locataire qui profite des jardins (arrosés) et d'une copropriété lavée et propre. Il est donc normal que la part d'eau commune soit une charge locative.
2. Il est tout à fait possible, par comparaison, de déterminer la consommation d'une fuite. La plupart des relevés sont trimestriels, et si vous avez les convocations de vos trois dernières AG, vous disposez de ces détails dans le Relevé Détaillé des Dépenses. Une fuite qui perdure dans les parties communes est due à une négligence de suivi du Syndicat, le locataire n'y est pour rien.

Pour la partie recherche de fuite, celle ci (y compris la réparation en cas de recherche destructrice) est prise en charge par l'assurance de la copropriété. La condition est que le Syndic fasse les démarches pour cela et ce n'est pas forcément le cas (c'est plus compliqué que de payer la facture du plombier).

Mais je ne vois pas comment cela pourrait être refacturé au locataire.

C'est un nouvel AVIS.

-----  
Par nicolino

Mille mercis.

Etant locataire depuis le 30/10/22, je n'ai pas les convocations aux 3 dernières AG, ni le relevé détaillé des dépenses. C'est le propriétaire qui les reçoit.

Je vais rester vigilante au moment de la régularisation des charges.

Bonne journée à vous tous et encore merci pour cette aide juridique.

-----  
Par yapasdequoi

Votre bail est tout récent.

Les charges communes de 2022 devront être calculées au prorata (2/12ème), il est possible que cette fuite n'ait qu'un très faible impact sur vos charges.

-----  
Par nicolino

Une affaire à suivre sur 2022 et jusqu'en mars 2023.

Fuite depuis 6 mois (fuite que la société des eaux ne signale qu'en mars après constat de surconsommation de la résidence).

Domage que les ordinateurs de la société des eaux ne repèrent pas ces anomalies plus rapidement ou que les employés du syndic ne constatent pas une surconsommation d'eau quand ils passent dans la résidence.

Peut-être que l'Intelligence Artificielle ...  
Surtout que l'eau devient une denrée rare.

Enfin c'est ainsi, on ne peut pas changer ce qui est.

Bon après-midi à tous et encore merci!!!!!!!!!!!!!! !

-----  
Par AGeorges

Bonjour Nicolino,

En copropriété, vous avez aussi un Conseil Syndical. Toutes les fuites ne sont pas visibles, mais en regardant les factures trimestrielles d'eau (le plus courant), on constate assez facilement une divergence. Tout propriétaire peut aussi constater qu'il y a trop d'eau dans un coin, la cave, un local poubelle, et il faut mettre un mail ou un n° de téléphone dans les escaliers pour prévenir.

Bien sûr, si les copropriétaires préfèrent donner leur argent pour gâcher de l'eau, c'est eux qui décident ... et payent.

-----  
Par nicolino

En fait cette fuite a été détectée dans le jardin d'une des résidentes (je pense que c'est une des copropriétaires qui occupe un logement au-rez-de-chaussée d'un des petits immeubles).

Les ouvriers ont du creuser (je dirais un peu moins d'un mètre) afin de trouver le tuyau qui fuyait.  
Les tuyaux passaient notamment sous son jardin.

Je suppose que cette résidente de 80 ans ne pouvait pas deviner facilement qu'il y avait une fuite sous terre dans son jardin (végétation dense et gros graviers en surface par endroits).

Seuls les compteurs pouvaient peut-être parler.

Cette résidence est occupée à l'année par quelques copropriétaires d'un certain âge, quelques très rares locataires (j'en fais partie depuis peu) et des copropriétaires qui ne viennent en villégiature que quelques semaines de l'année.

Petite ville très touristique avec beaucoup de logements inoccupés à l'année.

Le poids de la surveillance des compteurs extérieurs repose donc sur un nombre de personnes limité.

J'imagine qu'avec les problèmes d'eau (qu'on nous annonce dès cet été) vont faire bouger les choses. Que les fuites seront détectées plus vite.

-----  
Par yapasdequoi

Puisque c'est une fuite sur une canalisation la surconsommation est bien éligible à la loi WARSMANN.  
C'est au syndic de le faire valoir.

-----  
Par nicolino

Très intéressante cette loi Warsmann.

Je pense que le syndic a dû faire le nécessaire pour cette fuite sur les paries communes et contacter les services compétents.

Encore MERCI!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!! à tous.