



Gaine réseau télécom: commun ou privatif ?

Par **Edouard_**, le **05/04/2023** à **12:03**

Bonjour,

Ma maison fait partie d'une copropriété horizontale. La gaine télécom enterrée qui la relie, et seulement elle, à la fosse de répartition doit être réparée pour assurer mon raccordement à la fibre. Cette réparation sera localisée sur un segment de la gaine qui se trouve sous un piétonnier, soit en partie commune. La fosse aussi se trouve en partie commune.

Le règlement de copropriété définit les parties communes comme suit :

[quote]

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment:

La totalité du sol y compris celui sur lequel seront édifiées les villas et autres bâtiments ainsi que les ouvrages de clôture et des parkings,

Les entrées, passages, voies de circulation intérieures avec leurs équipements et accessoires, tels que les dispositifs d'éclairages,

La totalité des branchements tuyaux, canalisations et réseaux divers avec leurs accessoires, tels que les robinets, regards bouches, compteurs établis dans le sol, jusqu'à la pénétration dans les villas ou immeubles, et tous les aménagements communs y compris 10 emplacements de parkings non numérotés.

Les parties communes ci-dessus définies sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires des lots constitués sur l'ensemble immobiliers, considérées comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun d'eux.

[/quote]

Les parties privatives sont quant à elles définies comme suit :

[quote]

Les parties privatives comprennent pour chaque lot constitué sur l'ensemble immobilier:

La totalité des aménagements qui composent la villa ou l'immeuble, prévu sur ce lot, ainsi que le droit d'usage exclusif, du sol d'assiette de cette construction et en ce qui concerne les villas,

les patios, les garages et parkings privatifs.

[/quote]

Pour finir, le règlement précise ceci concernant les charges communes :

[quote]

Les charges communes comprennent:

[...], Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes les canalisations pour leurs parties principales, à l'exclusion des canalisations particulières, [...], et d'une manière générale les dépenses d'entretien de réparations ou de réfections s'appliquant aux choses communes

[/quote]

Je souhaite savoir qui doit supporter les coûts de réparation, moi ou l'ensemble des copropriétaires. Seulement je trouve la définition des parties communes ambiguës dans le contexte qui est le mien.

En premier lieu c'est la notion d'usage exclusif qui est utilisée pour les définir, mais plus loin *la totalité des [...] réseaux, [...] jusqu'à la pénétration dans les villas*, sans distinction de finalité d'usage, sont désignés comme parties communes. Je trouve ces formulations contradictoires.

Hors après recherche, j'ai trouvé ceci:

[quote]

Dans le silence ou l'imprécision du règlement de copropriété, et en application des critères posés par l'article 3 de la Loi du 10 juillet 1965, une canalisation est réputée commune si elle dessert plusieurs lots ou si elle est afférente à un élément d'équipement commun. Dans les autres situations, elle devra être considérée, par application de l'exclusivité de l'usage, comme privative.

[/quote]

Je me retrouve un perdu, car l'ambiguïté que je relève dans la définition des PC est peut être subjective. Quelle lecture et conclusion apporteriez-vous à cette situation ?

Merci

Par **Pierrepaulejean**, le **05/04/2023 à 12:58**

bonjour

si la gaine qui doit être réparée ne dessert que votre logement, elle vous appartient