



## Parties communes spéciales ou générales ?

Par **Fanny Reb**, le **16/09/2018 à 18:35**

Bonjour,

La copropriété compte 4 bâtiments bien distincts et identifiés dans le règlement de copropriété.

Nous avons une fuite d'eau dans la cour de la copropriété. Elle se situe sur la canalisation alimentant seulement 3 bâtiments sur les 4.

Ceux non alimentés par cette canalisation défectueuse, disent qu'il s'agit d'une partie commune spéciale, les autres pensent qu'il s'agit d'un problème relevant des parties communes générales.

Le règlement de copropriété dit : « Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment : [...]

Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune et notamment les tuyaux de tout-à-l'égout, les prises d'eau, les canalisations principales d'eau, [...], le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiment. »

[...]

« Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chacun des bâtiments [...] celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble de ces copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux ».

Cette partie des canalisations est en plomb, elles doivent donc être changées. Les travaux de réparation et de changement sont-ils à la charge de tous les copropriétaires (charges communes générales) ou à la seule charge des copropriétaires des 3 bâtiments alimentés par cette canalisation ?

Je vous remercie par avance

Cordialement

Fanny

Par **Philp34**, le **19/09/2018 à 08:49**

Bonjour Fanny,

Le règlement de la copropriété précise que les parties communes générales comprennent notamment les canalisations jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiments.

Dès lors, que cette canalisation défectueuse n'est pas branchée au quatrième bâtiment, que

ce règlement fait un distinguo des copropriétaires à chacun des bâtiments, les travaux de réparation et de changement sont à mon sens, à la seule charge des copropriétaires des lots des 3 bâtiments alimentés par cette canalisation.

Cordialement.