



Gaines électriques

Par Lilian972

Bonjour,
Suite à diverses versions contradictoires, pouvez vous me dire si les gaines électriques d'un appartement en copropriété, placées entre le compteur individuel et les prises électriques du logement, coulées dans les murs, sont des parties communes ou des parties privatives ?
En est il de même pour les conduites d'eau ?
En vous remerciant par avance.
Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
La loi n°65-557 prévoit :
Article 2
Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.
Donc ces câbles électriques et canalisations sont a priori privatives.
Sauf si le règlement de copropriété dit autre chose.

Par Nihilscio

Bonjour,
C'est le règlement de copropriété qui détermine ce qui est commun ou privatif.
Généralement il reprend l'article 2 de la loi : ce qui ne sert qu'à un seul copropriétaire est privatif.
Il a toutefois été jugé à plusieurs reprises que des canalisations qui ne servent qu'à un seul copropriétaire mais qui sont encastées dans le gros ?uvre partie commune sont des parties communes. On peut appliquer cette solution à des gaines.

Par Lilian972

Re bonjour,
Merci pour vos réponses.
Comme quoi c'est plus compliqué qu'il n'y parait.
La réponse n'est pas vraiment claire et il y a plusieurs interprétations possibles.
Voici l'extrait de mon règlement de copropriété qui en fait mention :

"" Parties communes spéciales aux lots compris dans chaque bâtiment :
- les conduites, canalisations, tuyauteries, prise d'air, conduits de ventilation avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférents qui traversent les locaux privatifs à l'exclusion, toutefois, des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif""

Est-ce que vous pouvez me donner votre interprétation ?

Merci et bonne soirée à vous

Par Henri

Hello !

La notion de "partie commune spéciale" est une notion qui se situe entre celles de "partie commune" (appartenant à toute la copropriété) et de "partie privative" (appartenant à un seul copropriétaire) : une partie commune "spéciale" appartient à plusieurs copropriétaires sans appartenir à tous (cf art 6-2 de la loi 65-557 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Illustration de principe pour la canalisation électrique alimentant les compteurs des appartements de l'étage où se trouve le votre : cette canalisation est une partie commune spéciale (elle vous appartient en indivision avec tous les autres propriétaires d'appartements à cet étage), mais ensuite les canalisations de votre appartement à partir de votre propre compteur constituent une partie privative.

A+

Par yapasdequoi

C'est bien l'article 2 qui s'applique.

Par Nihilscio

Concrètement quel est le problème ? Pourquoi la question ?

Il faudrait lire dans le règlement de copropriété comment sont définies les parties privatives.
Les articles 2 et 3 de la loi sont supplétifs.

coulées dans les murs : c'est ce qui pose problème. Dans la mesure où on ne peut les atteindre sans casser dans les parties communes, se seraient plutôt des parties communes. Mais les fils contenus dans ces gaines sont privatifs.

Par yapasdequoi

Oui quel est le problème ?

Parce qu'il est rare de devoir intervenir sur des câbles électriques intégrés aux murs. S'il est besoin de les remplacer, il est plus courant de tirer de nouveaux câbles à partir du tableau électrique, et de les passer soit dans des gaines existantes si accessibles soit de poser de nouvelles goulottes.

Par isernon

bonjour,

en principe, la limite de concession pour l'électricité se situe aux bornes avales du disjoncteur d'abonné.

l'installation électrique après les bornes avales du disjoncteur est privative, le concessionnaire n'intervient pas sur cette installation.

salutations

Par Lilian972

Bonsoir,

Merci à tous pour vos réponses.

Je voulais démêler le vrai du faux.

Pour répondre à ceux qui s'interroge sur le pourquoi :

Les gaines électriques de mon appartement sont remplies d'eau, ce qui fait disjoncter le compteur à chaque fois que l'un des câbles devient poreux.

L'électricien remplace les câbles au fur et à mesure. Mais l'eau à l'intérieur de la gaine ne peut pas être retirée.

Cela pourra donc se reproduire après la durée de vie du câble, donc 10 ans.

Un agent immobilier m'avait indiqué que ces gaines étaient des parties communes. D'où mon interrogation.

Reste pour moi à savoir maintenant pourquoi il y a de l'eau, le bâtiment ayant maintenant 17 ans.

Bonne soirée.

Par yapasdequoi

En effet ! Il faut trouver l'origine de cette eau sans attendre que les câbles soient poreux...
Votre assureur peut vous assister.

Les gaines = les tubes dans lesquels passent les câbles sont des parties communes, mais les câbles qui amènent votre électricité sont privés.

Le syndic est-il informé ? L'assureur de l'immeuble devrait aussi intervenir au moins pour la recherche de fuite.