



## responsabilité partie commune ou privative

Par **mdrmams**, le **17/07/2019** à **11:19**

Bonjour,

Nous avons un souci juridique, un copropriétaire a constaté des dégats d'humidité sur une cheminée. Le règlement de copropriété indique : "les conduites de fumée, les têtes de cheminées" comme "parties communes", mais en l'occurrence cette cheminée a un tubage réalisé par un copropriétaire car il l'utilise pour sa chaudière au gaz qui se trouve dans la cave.

Nous souhaitons savoir si le seul fait, de cet usage privatif, fait que ce tubage est donc un élément privatif et donc les dysfonctionnements incombent à son seul utilisateur ? et non, à l'ensemble des copropriétaires si on considère que le tubage est une partie commune ?

Merci pour votre réponse.

Par **amajuris**, le **17/07/2019** à **12:21**

bonjour,

le copropriétaire a-t-il été autorisé par votre assemblée générale à faire son tubage dans une partie commune ?

le tubage réalisé par un copropriétaire et à ses frais pour son seul usage est une partie privative, les dommages éventuels causés par cette installation privative est de la responsabilité du copropriétaire.

mais il faudra prouver que l'humidité relevée provient de cette installation.

salutations

Par **mdrmams**, le **17/07/2019** à **14:19**

Nous ne savons pas si une trace écrite existe, nous n'avons pas les documents de la copropriété de l'époque (le tubage date de 1985). Que pouvons nous faire ?

Par **morobar**, le **17/07/2019** à **14:40**

Bjr,

Déjà il faut questionner le copropriétaire en question en le menaçant le cas échéant d'un référé-expertise.

Ensuite comment dater ce tubage s'il n'existe aucun document ?

C'est en réalité au copropriétaire concerné de démontrer l'âge et le cas échéant de produire les documents autorisant ce tubage.

Par **mdrmams**, le **17/07/2019** à **16:25**

Le propriétaire occupant a racheté l'appartement l'an passé, et l'ancien propriétaire est encore propriétaire d'un autre appartement (c'est pourquoi nous avons la date précise du tubage).

Pour l'instant nous avons rendez-vous pour une expertise par caméra du conduit via un ramoneur.

Ne reste plus que la question de savoir qui va payer tout cela ? Le copropriétaire à qui appartient la chaudière ? Ou l'ensemble des copropriétaires ?

Par **amajuris**, le **17/07/2019** à **17:55**

si l'origine du dommage est le tubage qui appartient au copropriétaire, ce sera à lui ou à son assurance de payer les dommages.

Par **morobar**, le **17/07/2019** à **19:36**

ET si la fuite est déjà un peu ancienne, le nouveau propriétaire a un moyen d'action contre

son vendeur.