

CABINET DOLLÉANS S.A.

« *Quatre générations au service des propriétaires* »

ADMINISTRATION DE BIENS UNIS – SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ UNIS

26, rue d'Armaillé – 75017 PARIS

INFORMATION GÉNÉRALE

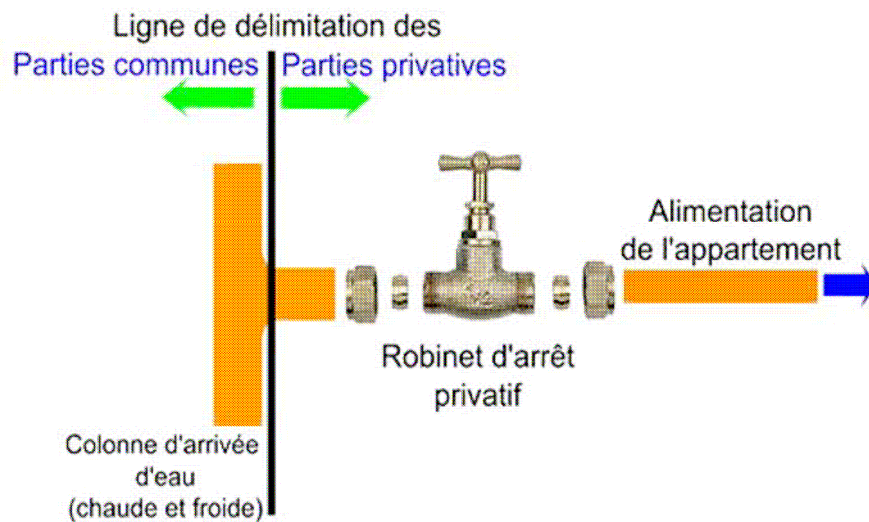
PARTIES COMMUNES – PARTIES PRIVATIVES

Cette distinction est établie clairement par la Loi du 10 Juillet 1965 dans ses articles 2 et 3

Article 2 : *Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage **exclusif** d'un copropriétaire déterminé.*

Article 3 : *Sont communes les parties des bâtiment et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.*

Ainsi, pour une canalisation, la limite entre privatif et commun est au niveau du raccordement individuel sur la colonne de l'immeuble et non pas comme on l'entend dire trop souvent au niveau d'un robinet d'arrêt ou d'un compteur.



Comme pour toutes les dépenses de copropriété, ce qui concerne les parties communes est à la charge du syndicat des copropriétaires, ce qui concerne les parties privatives est à la charge **exclusive du copropriétaire concerné.**

Ceci s'applique à **toutes** les dépenses c'est à dire aussi bien aux dépenses de réparations et de travaux qu'aux dépenses qui y sont liées. Ainsi les frais de recherche de fuite faisant apparaître une cause d'origine privative sont à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

Le Syndic n'a, bien évidemment et en aucune façon, le droit de déroger à la Loi.

Attention, cette définition, parfaitement simple et claire n'est pas à confondre avec les modalités de répartition de prise en charge des dégâts par les Assurances.

Ces dispositions sont régies par d'autres critères, notamment le montant des dégâts, ce qui n'a rien à voir avec la notion de partie commune/privative.