

Pour information des copropriétaires.

Comme annoncé dans le compte rendu de la réunion du conseil syndical du 30 janvier 2020

(http://www.parc-cezanne.fr/images/20-01-30_CR_du_conseil_syndical.pdf),

j'ai reçu l'avis de Mme Rigouard, chargée de mission *Copropriétés* à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône (ADIL 13).

Rappel des missions de l'ADIL (Réf. : <https://www.adil13.org/ladil-13/nos-missions/>)

L'ADIL assure une **mission de service public** pour les particuliers. Elle les conseille et les informe sur toute question juridique, financière et fiscale relative au logement, dans le domaine notamment de la copropriété.

« Elle ne remplit aucune fonction commerciale ou de négociation. Elle ne remplit pas la mission de défense du consommateur. Si elle renseigne les particuliers sur des points précis du droit du logement, elle reste en dehors de tout acte contentieux ; son rôle s'arrête, en ce domaine, à orienter le public vers les organismes spécialisés, tels que les associations de défense des locataires ou les syndicats de propriétaires, dont les coordonnées sont mises à la disposition du public. » C'est à ce titre que l'avis émis par l'ADIL est considéré comme un « **avis verbal** », que je retranscris ici pour le porter à connaissance de tous les copropriétaires, de sorte qu'ils puissent déterminer leur vote lors de l'assemblée générale du 17 mars prochain en toute connaissance de cause, à propos de la question juridique déterminant la répartition des charges de l'opération de réfection du toit-terrasse du bloc-garages.

« L'ADIL fonctionne grâce à la contribution financière de ses membres : le Conseil Départemental et les collectivités locales, l'État, les professionnels publics et privés du logement, les organismes HLM (avec l'appui de la Caisse de Garantie de Logement Locatif Social), les gestionnaires du 1% logement, les organismes d'intérêt général, les caisses d'allocations familiales et les représentants des familles et usagers. »

Réunion du 06 février 2020

Le contexte de l'opération et les deux avis juridiques contradictoires obtenus, de Me Hage

(http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/Avis_Me_Hage_10decembre2018.pdf)

d'une part, de Me Hugues

(http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/Avis_Me_Hugues_20janvier2020.pdf)

et

http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/TGI_Marseille_Jugement_122_07mars2017.pdf)

d'autre part, ont été exposés lors de la réunion du 06 février dernier, organisée à ma demande, dans le cadre des permanences tenues par l'ADIL à la Maison Énergie Habitat Climat (CPIE Aix - Parc d'Ariane Bâtiment B - 11 bd de la Grande Thumine - 13090 Aix). Mme Aubert, MM. Carron (cs), Poss (cs), Vincentelli, et Wolkowitsch ont participé à cette réunion. À la suite de cette réunion, j'ai transmis à Mme Rigouard par courriel les fichiers numériques des deux avis juridiques et du règlement de copropriété.

Avis verbal de l'ADIL

Dans sa réponse reçue par téléphone le 11/02, Mme Rigouard nous fait savoir qu'elle n'a pas trouvé de jurisprudence plus pertinente que celle que Me Hugues a produite à l'appui de son avis. Elle note qu'à l'article 2 du règlement de copropriété définissant la division de l'ensemble immobilier, le bloc-garage est mentionné en tant que tel, distinctement des sept bâtiments ; que dans la définition de la répartition des charges communes à l'article 12, entre charges générales d'une part, et charges bâtiments d'autre part, le bloc-garages n'est pas mentionné ; que l'article 16 relatif aux charges communes au bloc-garage ne définit pas quelles sont ces charges communes, la seule mention explicite étant « *Qu'en un mot, ils [les propriétaires des quinze box] devront supporter tous les frais et charges consécutifs à l'utilisation des boxes...* ». Le fait que le règlement précise que le toit terrasse est aménagé en jardin et le fait que le bloc-garages serve d'accès aux garages du Ste-Victoire, deux fonctions qui ne relèvent manifestement pas de l'utilisation des box du bloc-garages, l'amène à considérer que la totalité du coût de la réfection doit être imputée en charges communes générales, et non pas seulement le coût correspondant à la seule fonction espace vert.

En résumé, **l'avis de l'ADIL rejoint celui de Me Hugues** qui considère que la totalité des charges de l'opération est imputable en charges communes générales, pour les raisons déjà exposées dans le compte rendu de la réunion du conseil syndical du 30/01/2020.

Résolutions pour l'AG du 17 mars 2020

Le principe des résolutions qui seront présentées à l'AG du 17 mars prochain sur la base duquel ces résolutions seront rédigées par le syndic, a été exposé dans le compte rendu de la réunion du conseil syndical du 30/01/2020. Mais la première résolution qui proposera d'affecter en charges

communes générales la totalité du coût de l'opération, implique en toute logique d'être complétée par une résolution subordonnée pour redéfinir en charges communes générales l'affectation des dépenses de maîtrise d'œuvre dans la mesure où la résolution n° 08 de l'AG du 31 janvier 2018 a affecté ces dépenses aux seuls propriétaires du bloc-garage. La dépense déjà réalisée correspondant à la phase de conception et de préparation du marché de travaux s'est établie à 3 091 € TTC.

Pour le conseil syndical, le président

H Carron