

Par le syndic

→ Signer He gu

Michel HUGUES
D.E.A. en relations et Coopération Internationales
AVOCAT AU BARREAU DE MARSEILLE
135 Rue Paradis 13006 MARSEILLE
Tél. 04 91 37 70 26

MARSEILLE, le 20/01/2020

Madame Françoise AUBERT
Le Parc Cézanne Bâtiment F
57 Avenue des Ecoles Militaires
13100 AIX EN PROVENCE
Par : fydoba@gmail.com

AFF. DIVERS COPROPRIETAIRES DE GARAGES / SYND. COPRO. PARC CEZANNE

Ma chère Madame,

Vous m'avez, avec d'autres copropriétaires de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé LE PARC CEZANNE, interrogé au sujet d'un problème d'imputation de charges de travaux afférents à la couverture du bloc garage de cette copropriété, couverture terrasse qui sert de support à des espaces verts communs et accessibles à tous les copropriétaires.

Vous m'avez remis à cet égard divers éléments, dont le règlement de copropriété de cet ensemble immobilier et un avis donné à son syndic par le CABINET ROBERT ET ASSOCIES.

De la lecture à laquelle j'ai procédé de ce règlement de copropriété, comprenant son état descriptif de division, il ressort que :

1/l'ensemble immobilier est composé de :

-sept bâtiments dénommés Bâtiment A, Bâtiment B, Bâtiment C, Bâtiment D, Bâtiment E, Bâtiment F et Bâtiment G,

-un bloc de garages,

-des emplacements de parking,

-le surplus du terrain étant aménagé en cour, jardin, espaces verts et voies d'accès.

2/le descriptif du bloc des garages précise qu'il sera situé dans l'angle formé par le confront Sud du bâtiment D et le confront Ouest du bâtiment E et qu'il comprendra un seul niveau et sera couvert par une terrasse aménagée en jardin.

3/les parties communes générales sont définies, à l'article 5 du règlement de copropriété, comme étant celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des bâtiments.

Parmi l'énumération de ces parties communes générales figurent notamment les espaces verts et les jardins.

2/

4/l'article 6 du règlement de copropriété définit les parties communes à chaque bâtiment comme étant celles qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé , mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans le même bâtiment .

5/l'article 10 du règlement de copropriété définit les charges communes générales comme comprenant toutes celles qui ne relèvent pas d'un bâtiment seul et qui sont qualifiées de spéciales .

La question posée est de savoir qui doit assumer le coût de la réparation de la couverture terrasse jardin du bloc des garages , l'ensemble des copropriétaires ou seulement les propriétaires de lots de garage de ce bloc .

La réponse passe par la qualification préalable de cette couverture terrasse de partie commune générale ou de partie commune aux seuls propriétaires de garages .

Cette qualification ne pose , à mon sens , aucune difficulté au regard de la définition donnée par le règlement de copropriété de ce qui est partie commune générale et de ce qui est partie commune à chaque bâtiment , définition d'ailleurs conforme aux dispositions de l'article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

La couverture du bloc des garages sert de toiture à ces garages et présente un usage et une utilité à leurs propriétaires , mais elle sert également de sol à la terrasse jardin à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires .

A défaut d'être à l'usage et l'utilité exclusifs des propriétaires de garages , puisqu'elle elle à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires , la couverture terrasse jardin du bloc des garages ne peut être considérée que comme une partie commune générale .

Si l'article 6 du règlement de copropriété fait une énumération des éléments des parties communes à chaque bâtiment en y incluant les toitures terrasses , cette considération n'est pas juridiquement déterminante , dans la mesure où l'énumération figurant dans cet article ne vaut que si les éléments énumérés répondent à la définition préalable qui est donnée à son premier paragraphe , savoir que ces éléments soient à l'usage exclusif des propriétaires du bâtiment concerné .

La couverture terrasse en cause ne pouvant qu'être qualifiée de partie commune générale , sa réparation doit être assumée en charges générales , ainsi que cela est mentionné à l'article 12 du règlement de copropriété .

Je joins à la présente la copie d'un jugement définitif prononcé dans un cas analogue par le Tribunal de Grande Instance de Marseille .

J'estime enfin , comme manquant de pertinence juridique l'avis donné par le CABINET ROBERT ET ASSOCIES , lequel ne s'est pas interrogé sur la qualification de parties commune générale de la couverture terrasse du bloc des garages et a ainsi éludé les conséquences à en tirer .

Veillez agréer , ma chère Madame , l'expression de mes sentiments distingués .

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Jacques', written over a horizontal line.