

Panel de copropriétaires de boxes du bloc-garages
Copropriétaire Bâtiment HERMITAGE
55-57, avenue des Écoles militaires
13100 Aix-en-Provence

CGIMMOBILIER
Sandrine OLIVARI
11, cours Gambetta
13100 Aix-en-Provence

LR AR n° 1A 126 540 0797 7

Copie : Conseil Syndical – Parc Cézanne

Aix-en-Provence, le 21/11/2018

Madame,

Dans la perspective de la prochaine Assemblée Générale du Parc Cézanne, au cours de laquelle sera vraisemblablement porté à l'ordre du jour le dossier de l'étanchéité du toit paysager du bloc garage et les aménagements paysagers du jardin qu'il supporte, nous avons organisé une réunion entre propriétaires des boxes en question.

Il nous semble important de nous assurer, qu'en votre qualité de Syndic dont l'une des fonctions est de garantir le respect du règlement de copropriété, que nous avons une même lecture dudit règlement.

Nous rappelons ci-dessous les définitions qui déterminent les parties privatives, les parties communes à chaque bâtiment et les parties communes générales telles qu'énoncées dans le règlement de copropriété.

Parties privatives

« Les parties privatives d'un local ou appartement sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif d'un propriétaire, c'est-à-dire :

*Les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment les sols, parquet, carrelage et, en général, tous revêtements, les plafonds, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieur et tous revêtements intérieurs, marbre, faïence, fibre, les cloisons intérieures, **mais non les gros murs ni les refends qui sont choses communes.** »*

⇒ Les structures du bâtiment bloc-garages, le toit paysager et la voie d'accès au bâtiment Ste Victoire ne relèvent donc pas des parties privatives, puisque les propriétaires des boxes du bloc-garages, et ceux des appartements et boxes des bâtiments Olympia et/ou Ste-Victoire ne jouissent pas d'un usage privatif de ces espaces.

Parties communes à chaque bâtiment

« Les parties communes de chaque bâtiment comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé, qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans un même bâtiment.

...Et d'une façon générale, font parties des choses communes à chaque bâtiment tous les objets fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage, ne sont pas au bénéfice exclusif et particulier d'un propriétaire déterminé ou à usage commun de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier. »

⇒ Pour les mêmes raisons que celles mentionnées ci-dessus concernant les parties privatives, le bloc-garages et le toit paysager ne répondent pas plus aux critères définis.

Parties communes générales

«... Sont 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.

Elles comprennent notamment : la totalité des sols, y compris celui sur lequel seront construits les bâtiments, les clôtures, murs et grilles en tant qu'ils dépendent de la propriété : les entrées, passages, voies de desserte, les espaces verts, jardins. »

⇒⇒ À contrario, le bloc garage et son toit paysager répondent aux critères qui définissent les parties communes générales, puisque ni les seuls propriétaires des boxes du bloc-garages, ni ceux des appartements et boxes des bâtiments Olympia et/ou Ste-Victoire ne jouissent d'un usage privatif du bloc garage et de son toit paysager.

Le règlement de copropriété prend par ailleurs le soin de définir explicitement ce qui relève des entretiens à la charge exclusive des propriétaires des boxes situés dans le bloc garages.

*... Qu'ils devront **entretenir intérieurement** leur emplacement (revêtement des murs, cimentage du sol, etc.)*

*Qu'ils devront à leurs frais, procéder aux réfections et remplacement des **fermetures**.*

*Qu'en un mot, ils devront supporter tous les frais et **charges consécutifs à l'utilisation des boxes** de façon que les propriétaires des locaux d'habitation n'y participent en aucune manière. »*

⇒⇒ Cette disposition du règlement de copropriété définit explicitement que les entretiens à la charge exclusive des propriétaires se limitent à l'**entretien intérieur** et non au toit indissociable du jardin en partie commune qu'il supporte.

Répartition des charges communes

La répartition des charges communes est définie dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à laquelle fait référence le règlement de copropriété.

Article 3

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le **gros œuvre des bâtiments**, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;

Le toit paysager, comme tous les autres espaces végétalisés du parc Cézanne, relève des parties communes pour lesquelles il existe depuis l'origine, des travaux d'entretien qui sont pris en charge par l'ensemble de la copropriété.

Au vu de cette lecture du règlement de copropriété, nous concluons que les structures même du bloc garages dont le toit paysager qu'il supporte, relèvent bien des parties communes générales.

En tout état de cause, il est de la compétence du Syndic de veiller à la maintenance des parties communes, d'autant lorsqu'un défaut d'entretien pourrait avoir des conséquences sur une ou plusieurs parties privatives. En particulier il est vraisemblable que les drains bouchés par les racines des arbustes qui atteignent aujourd'hui une hauteur incompatible avec celle d'un toit végétalisé soient en partie la cause du problème d'étanchéité du toit paysager du bloc-garage. Le développement de ces mêmes racines a eu pour effet de faire monter le niveau du sol sur la terrasse plus haut que l'étanchéité : de ce fait l'eau s'infiltre entre celle-ci et le mur.

Si après avoir voté la réfection de son toit paysager et des dommages qu'il engendre, l'ensemble de la copropriété devait voter de nouveaux aménagements paysagers, nous tenons à votre disposition un ensemble de constats, questions et recommandations liés à la pertinence de ce type d'aménagement.

Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer Madame Olivari, l'expression de nos meilleures considérations.

Contacts :

Philippe CHAMARET- Lucilla BENEDETTI
benedetperso@gmail.com
philippe.chamaret@free.fr



M. et Mme LEVREL
levreljoseph@orange.fr

M. et Mme CHICARD
mauricechicard@sfr.fr

M. et Mme AUBERT
fydoba@gmail.com

Vincent BARRAU-Elise BARRAU-DEBLAISE
vincent.barrau@wanadoo.fr
elise.deblaise@wanadoo.fr



M. et Mme Jean-Louis POSS
jeanlouis.poss@gmail.com

M. et Mme VINCENT
danvince@hotmail.fr

Mme RIGAL
rigal.hubert@neuf.fr