

**Société Civile Professionnelle  
d'Avocats**  
**Inscrite à l'Ordre des Avocats à la  
Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE**

**CG IMMOBILIER**  
Le Gambetta  
11 Cours Gambetta  
13100 AIX-EN-PROVENCE

**Jean-Marie ROBERT †**  
*Droit Immobilier et foncier.  
Droit des assurances et de la  
Responsabilité. Droit Commercial.*

**Valérie BOISSET-ROBERT**  
*Droit de la Famille et des Personnes.  
Droit Civil. Droit des successions.*

**Philippe HAGE**  
*Droit Immobilier.  
Droit des assurances et de la  
Responsabilité. Voies d'Exécution.*

**Marie-Joëlle DESBISSONS**  
*Droit immobilier.  
Droit des Assurances et de la  
Responsabilité.*

**Antoine SAVIC**  
*Droit immobilier.  
Droit des assurances et de la  
Responsabilité.*

**Marie LE CHENE**  
*Droit de la Famille et des Personnes.  
Droit des successions.*

**Mathilde REBUFAT**  
*Droit immobilier.  
Droit des assurances et de la  
Responsabilité.*

**Les Patios de Forbin**  
**9 Bis Place John Rewald**  
**13100 AIX EN PROVENCE**  
Tél. 04 42 23 03 09 Fax. 04 42 23 00 26

**7 rue Victor Hugo Place du Village**  
**13880 VELAUX**  
Tél. 04 42 23 03 09

*Secrétariat rendez-vous*  
Madame Michèle PETITU  
m.petitu@robert-associes.com

*Comptabilité*  
Madame Catherine DIERNAT  
c.diernat@robert-associes.com

AIX EN PROVENCE, le 10 décembre 2018

Nos Réf. : PH/PH N° 18402  
PARC CEZANNE /  
A l'attention de Madame Sandrine OLIVARI

Chère Madame,

Je fais suite à votre courrier électronique en date du 23 octobre dernier par lequel vous m'interrogez sur la répartition des travaux d'étanchéité du bloc garage et des frais de réfection de l'espace vert situé au-dessus de ce bloc garage.

Le bloc-garage est, selon le règlement de copropriété, constitué des lots n°250 à 264.

Ces différents lots apparaissent dans l'état descriptif de division comme étant divisés en 10millièmes de parties communes générales et en 285èmes des parties communes spéciales au bloc-garage.

L'article 16 du règlement de copropriété stipule que les charges communes au bloc garage seront réparties entre les copropriétaires des lots n°250 à 264 à raison d'1/15<sup>ème</sup> chacun.

Ces charges communes sont quant à elles visées à l'article 12 B).

Il apparaît que les travaux de réfection de l'étanchéité doivent être, à mon sens, réparties entre les copropriétaires des lots n°250 à 264 à raison d'1/15<sup>ème</sup> chacun.

S'agissant des travaux relatifs au revêtement, vous m'indiquez qu'il s'agit aujourd'hui d'un espace vert dont les charges sont réparties, conformément aux stipulations du règlement de copropriété (article 10), en charges communes générales.

Cette répartition est bien conforme au règlement.

J'ai noté que la destination d'espaces verts sera maintenue par les travaux à venir.

L'article 2 intitulé « désignation » mentionne en effet :

*« Le bloc-garages sera situé dans l'angle formé par le confront Sud du bâtiment D et le confront Couchant du bâtiment E.  
Il comprendra un seul niveau et sera couvert par une terrasse aménagée en jardin. Il sera divisé en quinze boxes ».*

Le changement de ce jardin en dalles sur plots pourrait constituer un changement de destination de la partie commune et la décision de procéder à la mise en place d'une terrasse végétalisée apparaît donc judicieuse et correspondre à l'existant.

La seconde question concerne nécessairement la répartition des charges afférentes à ce changement.

La répartition des frais d'entretien des espaces verts en charges communes générales apparaît conforme au règlement de copropriété (article 10) dans la mesure où nous maintenons l'existence d'un espace vert (terrasse végétalisée).

Je vous propose donc de présenter à l'assemblée générale les travaux de réfection du bloc-garage sur les bases suivantes :

- Réfection de l'étanchéité à la charge des copropriétaires des lots n°250 à 264 à raison d'1/15<sup>ème</sup> chacun,
- Charges d'entretien de la terrasse végétalisée en charges communes générales.

Je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous joins ma facture d'honoraires et vous remercie par avance de votre règlement.

Je vous prie de croire en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Philippe HAGE  
p.hage@robert-associes.com

