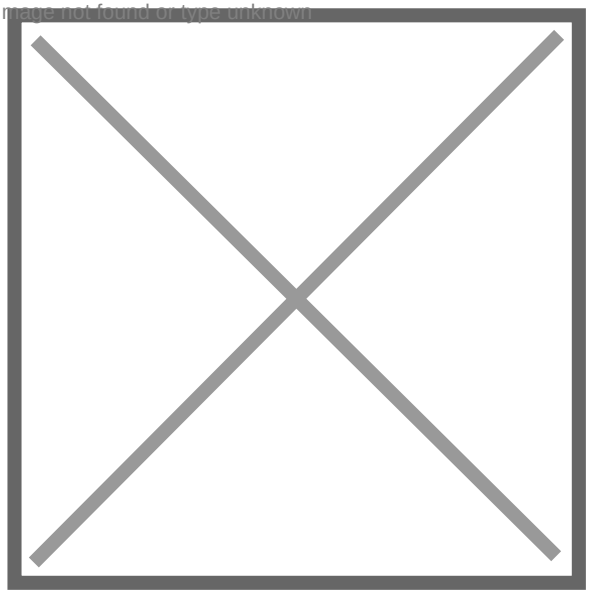
Image not found or type unknown



PROBLEME DE FUITE TOITURE EN CO PROPRIETE

Par **EMMAN**, le **27/12/2012** à **15:33**

Bonjour,

Nous avons un garage dont le toit est endommagé depuis Octobre dernier. De ce fait des infiltrations d'eau inonde le garage. Nous avons contacté notre syndic de copropriété qui est venu constaté la fuite.
Le syndic a fait venir un couvreur pour voir s'il y avait moyen de réparer cette fuite assez rapidement mais le couvreur a constaté que la fuite était importante et qu'il fallait prévoir de changer tous les toits des garages de la co propriété. Le syndic a demandé 3 devis réparations et l'assemblée générale est prévue début février 2013.
D'après les échos de notre syndic il semblerait que les propriétaires ne soit pas d'accord pour payer des réparations qui ne les concernent pas., car certains propriétaires n'ont pas forcément de garage avec leur appartement. Par exemple moi-même nous avons vendu notre appartement il y a quelques mois sans vendre le garage.
Nous craignons que le vote en assemblée générale ne soit pas en faveur de la réparation des toits des garages.
Quel recours avons nous si cela était le cas.
Nous nous sommes renseignés et il semblerait que la co propriété est obligé de procéder à des travaux sur les lieux communs même si cela de les concerne pas.
Nous avons mis en vente notre garage mais nous sommes bloqués car il y a une fuite et ne pouvons le vendre dans cet état.

Pouvez vous nous indiquer la marche à suivre dans le cas ou les travaux de refection de la toiture des garages ne soit pas voté en assemblée générale

Merci par avance

Par **wolfram**, le **29/12/2012** à **11:49**

Bonjour et merci pour votre question.

L'article 14 de la loi portant statut de la copropriété (Voir mon sujet Information sur la copropriété) dispose que le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice des actions récursoires.

Donc la réparation est une obligation pour la copropriété. Reste le Pb de la répartition des charges correspondant aux appels de fonds pour les travaux. je vais compléter par une réponse complémentaire à suivre.

Bon courage, mais il est très vilain d'avoir vendu votre appart sans avoir vendu le garage qui va avec.

Experatoo est d'une lenteur consternante.

Par **wolfram**, le **29/12/2012** à **15:23**

Bonjour et merci pour votre question.

Dans celle-ci vous écrivez "les toits des garages".

Il importe de vous reporter au règlement de copropriété pour vérifier si ces toits sont définis comme parte commune ou comme partie privative attachée à chaque garage. Il importe de voir aussi dans l'état de répartition des charges comment sont imputées les charges afférentes aux parties communes propres aux garages si, commeje le pense, ils constituent un ou des bâtiments distincts.

Voir les articles 3, 4, 5 de la loi concernant la définition parties communes, parties privatives.

Et l'article 10 pour la généralité de l'afectation des charges.

Une possibilité pourrait exister de l'interprétation de l'article 11 de la loi qui prévoit que Toutefois lorsque des travaux ... sont décidés par l'AG à la majorité exigée par la loi la modification de la répartition des charges, ainsi rendue nécessaire peut être décidé par l'AG statuant à la même majorité.

La jurisprudence sur mon code de la copro dit que la nature des travaux ,'est pas précisée. Et qu'om peourrait user de cette disposition pour des travaux d'entretien votés à l'art. 24. Demandez à votre syndic de se reporter à son code de la copro, la jurisprudence a pu se

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

restreindre car mon code est vieux.

Avant l'AG, vous pouvez vous concerter entre tous les propriétaires de garages pour tous voter dans le même sens.

Bon courage.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés