



Répartition charge travaux entre 2 copropriétés distinctes

Par FGUINCHARD

Bonjour,

L'étanchéité d'un joint de dilatation entre 2 copropriétés (A et B) est dégradé, il doit être réparé. Le dit joint (2 parois de béton (hauteur 50 cm) avec une couverture) sépare les copropriétés A et B par des jardins. Le défaut d'étanchéité de ce joint de dilatation engendre des infiltrations d'eau dans les garages situés en sous-sol. Les garages sont communs aux copropriétés A et B, une clé de répartition "garages" permet de répartir les charges relatives à ceux-ci entre les copropriétés A et B.

Comment doit être réalisée la répartition du cout des travaux du joint d'étanchéité ?

- 50% sur copropriété A et 50% sur copropriété B sur la base de la masse générale de chacune des copropriétés

- 100% la clé de répartition des garages (commune en A et B)?

Merci pour votre réponse

Par Heniri

Hello !

Vous évoquez deux copropriétés A et B distinctes mais ayant un groupe de garages en commun. J'ai l'impression que quelque chose cloche : soit les garages constituent une 3ème copropriété également distincte des deux premières ; soit (comme je n'en serais guère étonné) il n'y a qu'une seule copropriété générale constituée de deux bâtiments A et B + un groupe de garage dont le règlement fixe des clés de répartition des charges visant respectivement ces trois sous-ensembles architecturaux.

En tout cas votre réponse se trouve dans l'affectation de ce muret selon le(s) règlement(s) de copropriété.

Personnellement il me semblerait "naturel" que les travaux d'étanchéité soient supportés par le groupe de garages, car j'imagine que le muret n'est probablement que la partie visible dans les jardins de la structure des garages en sous-sol... Non ?

Qu'en dites-vous ? A+

Par FGUINCHARD

Bonjour, Merci pour votre réponse.

Effectivement nous avons 2 copropriété distinctes, mais dans un soucis d'économie une ASL pour les garages n'a pas été créée. Comme nous avons le même syndic celui-ci a créer une clef de réparation "garages" qui permet la répartition des charges entre A et B selon le nombre de garages appartenant chaque copropriété A (75%) et B (25%).

Malheureusement, les règlements de copropriété ne précisent pas l'affectation de ce muret... Cependant il formalise la délimitation dans les jardins entre A et B.

Ce muret est le prolongement de la structure béton des garages commun car les immeubles A et B ont été construits avec 5 ans d'écart.

Selon vous la répartition repose donc uniquement sur les garages car le muret est un "structure" liée aux garages. Il n'a aucune utilité" pour les jardins.

Par Heniri

(suite)

Vous dites qu'il n'y a pas d'ASL (donc on oublie cette non-information). Mais vous confirmez qu'il y a que deux

propriétés distinctes A et B intégrant les garages en sous-sol respectivement à hauteur de 75 et 25 % (d'où la clé de répartition des charges correspondantes).

Je reste sur mon point de vue / prise en charge des frais d'étanchéité entre ces deux parties des garages.

D'autres avis ? A+

PS : une ou deux photos du muret et/ou un croquis seraient utiles...

Par FGUINCHARD

Bonjour, merci pour votre réponse. Voici une photo annotée. n'hésitez pas s'il vous manque une information. Merci pour votre aide. Le Syndic ne se prononce pas sur ce sujet et laisse les conseils syndicaux "s'arranger."
<https://photos.google.com/photo/AF1QipNAAwKAoj0bZ6sZH28P867A91JQaWE7Otf0Tk-y>

Par Henriri

Le lien débouche sur une "erreur 404"...

Par FGUINCHARD

Voici un lien pour accéder :
<https://photos.app.goo.gl/z6YqYjFy2TWMX3bW6>

Par Henriri

(suite)

Cette photo renforce mon avis.
(j'ai du mal à voir que ce relief de béton fasse 50cm de haut)

A+