



Toiture garage dans une copropriété

Par moemma

Bonjour,

J'ai acquis en avril un garage qui fait partie d'un bloc de garages dans une copropriété. Ces garages sont indépendants des immeubles et ont donc une toiture. Or, quand j'ai loué ce garage, fin juillet, peu de temps après, lors d'une forte pluie et il y a eu de l'eau dans le garage, infiltrations qui viennent de la toiture.

J'aurais donc 2 questions:

1) Cela peut-il être considéré comme un vice caché?

2) Les travaux nécessaires sur la toiture incombent-ils aux propriétaires de ces garages ou à la copropriété? Je lis dans le règlement de copropriété: "les charges spéciales d'entretien, de réparation et de services communs spéciaux aux propriétaire de garages situés dans la cour comprendront notamment: l'entretien, la réparation et la reconstruction des garages, des murs et de la toiture".

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Par coproleclos

Bonjour

En ce qui concerne les charges spéciales comme pour votre garage, ces charges sont-elles associées de tantièmes dans le règlement de copropriété (RDC) ? Ce devrait être le cas puisque vous nous dites les avoir lues dans le RDC.

Ces charges d'entretien et de réparation sont alors supportées par tous les propriétaire des lots "garage" au prorata du nombre de tantièmes dont chacun a été affecté. Et cela même si seule la toiture de votre garage est en cause.

Pour savoir si c'est un vice caché il faut vous rapprocher de votre syndic afin de contrôler l'année de construction desdits garages : est-ce encore sous garantie ou la garantie décennale joue-t-elle encore ?

Si aucun tantième de charges spéciales n'est affecté à chaque lot "garage", ce sera à toute la copro de prendre en charge la réparation au prorata des tantièmes généraux.

Ces principes de répartition des charges spéciales sont appliqués par toutes les catégories comme par exemple des greniers privatifs, ou des caves, etc.

Par moemma

Je vous remercie beaucoup pour votre réponse détaillée.

Pour la question du vice caché, je pensais que le précédent propriétaire sachant vraisemblablement qu'il pleuvait dans son garage et ne l'ayant pas signalé lors de la vente, il était responsable.

En ce qui concerne les charges de réparation..., elles sont bien réparties entre les co-propriétaires des garages selon le règlement de la copropriété. Mais alors, comment dois-je procéder? M'adresser au syndic pour demander que les travaux soient faits sur la toiture de mon garage? Faut-il que cela soit voté par l'AG? Je n'ai jamais habité en copropriété, j'ignore tout du fonctionnement. En tout cas, cela risque de durer longtemps (je vois que les travaux de mise en place d'un portail votés en AG et payés n'ont toujours pas commencé). Et pendant ce temps, je ne peux guère espérer louer ce garage.

Par coproleclos

Bonjour

Toute intervention sur les parties communes doivent être autorisées par une AG : choix de l'entreprise, enveloppe budgétaire, etc.

Si la réparation fait partie de l'entretien courant, le coût sera prélevé sur le budget voté chaque année.

Le choix dépendra du montant des réparations. C'est propre à chaque copropriété.

Par moemma

Je vous remercie pour votre réponse.