Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Amenagement jardin dans copropriété

Par sky13

Bonjour,

J'ai acheté un appartement en rez de jardin dans un immeuble (donc avec d'autres copropriétaires).

Dans le règlement de copropriété, il n'y a pas écrit grand chose sur le sujet excepté :

- le jardin est une partie commune à jouissance exclusive ("la mienne")

- Les propriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive du jardin,
devront le maintenir en parfait état d'entretien

Sachant cela, j'avais 2 questions à vous poser :

- Ai-je le droit de couvrir mon jardin avec du gazon synthétique sans demander l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ?

- Ai-je le droit de realiser une terrasse carrelée ou en bois sur mon jardin sans demander l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ?

En synthèse, ça m'ennuie de devoir passer devant une assemblée générale sachant que je ne suis pas à l'abri qu'il y ait quelques personnes jalouses qui s'opposent à mon projet...

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non et Non.

Vos 2 projets ne sont pas de l'entretien.

Ils nécessitent donc une autorisation de l'AG à l'article 25b
b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Par sky13

Merci, mais dans le règlement de copropriété, il y a juste écrit ceci au niveau de l'Article 25 :

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du
syndicat, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de
n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.
En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les
indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers, seront solidairement
tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

Du coup ?

Par yapasdequoi

L'article 25 de la loi 65-557 vous impose de demander cette autorisation.

Article 25
Modifié par LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 69
Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 25
Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

...

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Le gazon et la terrasse affectent les parties communes ET l'aspect extérieur.

Ne dépensez pas d'argent avant d'avoir cette autorsiation, vous pourriez être contraint à tout enlever, remettre en état d'origine et payer les frais de justice.

Surtout s'il y a des "grincheux" dans votre copropriété, ne jouez pas ... vous perdrez à coup sûr.

Par sky13

ok, effectivement vaut mieux ne pas jouer...
Merci pour votre retour

Par janus2

Bonjour,
D'un autre coté, poser du gazon synthétique si actuellement il y a de l'herbe naturelle ne modifie pas l'aspect, cela évite juste de devoir tondre toutes les semaines...

Par yapasdequoi

Non : c'est moche et ça pollue.
Maintenant que c'est interdit sur les stades de foot (car toxique), ils cherchent des débouchés chez les particuliers....

Par janus2

Non : c'est moche et ça pollue.

Alors là, c'est votre avis. Personnellement, j'en ai mis chez moi et c'est pas moche du tout !

Par yapasdequoi

L'aspect visuel n'est qu'une chose, on espère juste qu'il ne vieillira pas trop vite (décoloration, etc)...
Mais avez-vous regardé les conséquences pour l'environnement et pour la santé de ceux qui l'utilisent ?
Pourquoi est-ce interdit sur les stades ?
Micro-plastique, méthane, et j'en passe et des meilleures.
Ce n'est pas un commentaire juridique, je sais.

Sans autorisation formelle de l'AG, un copropriétaire pourra réagir et le faire enlever par voie judiciare.

Par Isadore

Certains gazons synthétiques sont imperméables (ou être "imperméabilisés" par une pose incorrecte qui bouche les trous), et peuvent donc empêcher un drainage correct.

Et s'il n'est pas imperméable, il faut l'entretenir sinon l'accumulation de déchets au fil du temps empêche l'écoulement de l'eau. Si les eaux de pluie s'écoulent n'importe comment, les voisins risquent de râler.

Par yapasdequoi

Et aussi les résidus de plastique vont polluer une partie commune, qui sera impossible à dépolluer...