Frais à charge dans le cadre de travaux

Par Kfol

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un appartement avec jardin à jouissance exclusive dans une résidence. Un défaut d'étanchéité de la toiture terrasse de mon jardin occasionnent des fuites dans les caves situées en dessous de celui-ci, fuites qui peuvent toucher la structure du bâtiment. Il est donc nécessaire de faire des travaux. Je précise que j'ai acquis cet appartement en 2022 et que je n'ai pas été mise au courant du problème qui ne figurait pas dans les trois dernières AG. Au moment où j'ai fait cette acquisition, le jardin était doté d'une terrasse en bois, d'une haie et d'un brise-vue (je suis côté rue au rez-de-chaussée), ainsi que d'un magnolia de 4 mètres de haut. Pour réaliser les travaux, il faut enlever la terrasse en bois (qui, il est vrai, présente des traces d'usure), ainsi que toutes les plantes et la terre. La copropriété prévoit de prendre en charge ces travaux ainsi que ceux de l'étanchéité, mais pas la remise en état de mon jardin et des plantes, ni celle de la terrasse. (Le magnolia ne pourra vraisemblablement pas être sauvé). Est-il normal que ces frais restent à ma charge, alors que ces travaux ne sont pas de mon fait et ne relèvent pas du simple entretien de ce jardin ? Merci pour votre réponse. J'ai une AG le 6 avril (je sais, c'est bientôt) et aimerais en savoir un peu plus avant. Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

Par AGeorges

Bonjour Kfol,

Une partie des réponses devraient vous être apportées par une lecture attentive de votre Règlement de Copropriété.
En règle générale, l'étanchéité est à la charge de la copropriété, même pour une partie commune à usage privatif.

Pour ce qui concerne la remise en état, la règle est que, si vous avez fait des installations non permises, vous devrez les enlever avant les travaux, et les remettre (ou pas) après à vos frais. Si ce n'est pas le cas, c'est à la copropriété de vous rendre une terrasse dans l'état où elle était AVANT les travaux.

Evidemment, quand je dis "la copropriété", vous en faites partie, donc vous participerez au coût de la remise en état à l'identique.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il est fort possible que votre magnolia ait endommagé l'étanchéité, la terrasse n'est sans doute pas en cause.
La haie était-elle à l'origine et est-elle privative ou commune ?
Vérifiez le statut de ce jardin, mais il est fort probable que les plantations (hors "petites fleurs") sont prohibées à cause de la faible épaisseur de terre au dessus de cette étanchéité.
Le brise-vue était-il autorisé par l'AG ? Par l'urbanisme ?

Une indemnisation pour refaire la terrasse est envisageable, mais pour les autres installations non autorisées c'est plus douteux.

Il vous appartient de la demander à l'AG (via courrier RAR au syndic) selon l'article 9 de la loi n°65-557
"III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité."

Vous pouvez envisager un recours contre votre vendeur qui a planté sans autorisation des végétaux dangereux pour l'étanchéité et vous occasionne de ce fait un préjudice. Consultez un avocat.

Par Nihilscio

Bonjour,

De telles questions sont récurrentes et il est difficile d'y répondre. Il s'agit de déterminer quel est le droit et où se situe l'abus de droit.

L'étanchéité fait partie du gros ?uvre dont l'entretien est à la charge du syndicat.

En tant que copropriétaire ayant un droit de jouissance exclusive sur le jardin, vous avez le droit de l'aménager à votre gré. Les travaux vous causant un préjudice, vous avez le droit d'être indemnisé comme en dispose le III de l'article 9 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Il y a tout de même une limite. Elle peut être précisée par le règlement de copropriété. A défaut, il faut estimer le seuil à partir duquel vos aménagements créent une charge déraisonnable pour le syndicat dans l'hypothèse où il faudrait les détruire et les reconstruire ensuite.

La question de votre responsabilité, au cas où l'étanchéité de la terrasse aurait été endommagée par les racines de vos plantes, se pose peut-être. Mais il ne semble pas que ce soit le sujet. Pour l'instant on ne vous a rien reproché, inutile de tendre les verges pour vous faire battre. Vos plantes seront arrachées au cours des travaux et le syndicat ne prévoit pas de les replanter à ses frais. En principe, il doit vous rendre le jardin dans l'état où il était avant le début des travaux mais toutefois dans une certaine limite difficile à apprécier qui doit être évaluée au regard du standing de l'immeuble.

A l'avenir, il faudra prévenir le risque de dommages dus aux racines soit en évitant les plantes pouvant présenter un danger soit en les gardant en pot, soit en mettant en place un dispositif de protection du revêtement d'étanchéité ad hoc.

Par Kfol

Merci à tous pour vos réponses rapides et éclairantes.