



Indemnités ravalement

Par Palmyrette

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire dans une résidence dont nous faisons le ravalement avec ITE.

Le pignon d'un bâtiment se trouve sur le terrain d'une propriété voisine avec 2 copropriétaires.

Le syndic et le maître d'oeuvre ne les ont pas prévenu en amont.

Les propriétaires demandent une indemnité forfaitaire pour un cabanon plus une indemnité pour chaque jour de travail.

Le propriétaire qui occupe le rez-de-jardin possède avec le jardin 260 m2, celle du dessus l'appartement de 50 m2 avec entrée indépendante qu'elle a acquis il y a 22 ans.

A t-elle le droit de demander la même indemnité alors qu'elle ne possède pas le jardin ?

Merci pour vos réponses,
Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quand il s'agit de "demander" la réponse ne peut être que positive.

Ensuite soit vous trouvez un accord amiable, soit une décision du tribunal déterminera qui a droit à quoi.

L'ITE vous permet dans certaines conditions de faire valoir un "droit de surplomb". Mais il faut respecter les règles

Un peu de lecture:

[url=https://www.unpi.org/fr/1/135/927/Droit-de-surplomb-pour-l-isolation-thermique-par-l-exterieur-d-un-batiment.html]https://www.unpi.org/fr/1/135/927/Droit-de-surplomb-pour-l-isolation-thermique-par-l-exterieur-d-un-batiment.html[/url]

En complément, le jardin de la copropriété voisine est une partie commune à jouissance privative. Il n'en demeure pas moins que le copropriétaire de l'étage est aussi propriétaire en indivision de cette partie commune et donc peut revendiquer une indemnisation en fonction de ses tantièmes.

En réalité votre "voisin" est le syndicat de copropriété, et pas chaque copropriétaire individuellement.

Si besoin consultez un avocat.

Par Urbicande75

Bonjour,

Nous avons la même situation chez nous avec une copropriété horizontale voisine. Certains lots sont sous un de nos murs pignons, d'autres non, du coup, chacun essaye de venir réclamer son indemnité ... (on en a même eu un qui a un petit jardin et donc voulait une indemnité 3x supérieure aux autres parce que ça allait affecter ses soirées l'été ... pour 10cm d'isolant arrivant à 3m du sol ... no comment)

Il est très important de ne pas négocier individuellement avec les copros. L'indemnité est due au propriétaire du fond, donc le syndicat voisin. La répartition individuelle au sein de la copro est leur affaire et à discuter entre eux; sinon c'est sans fin ...

Pour les indemnités, il y a en réalité 2 indemnités qui doivent être appréciées différemment :

- L'indemnité de surplomb : qui correspond à la "surface" que vous allez empiéter au dessus du fond voisin
- L'indemnité de tour d'échelle pendant les travaux, qui correspond à la nuisance pour le passage temporaire sur la propriété le temps des travaux.

mais ce n'est pas à vous de vous mêler de la répartition interne à la copro voisine selon les gênes.

Je vous recommande de vous accorder sur un montant global demandé pour chaque type d'indemnité, l'accord est signé avec le syndicat et vous précisez que le syndicat voisin fera son affaire de la répartition des indemnités entre ses copropriétaires.

On précisera que bien évidemment, votre syndic aurait du notifier les travaux et le projet voisin ... il y a des délais, et quand ça bloque c'est long ... si vous n'avez pas notifié et que la copro voisine vous bloque ou balade, vous allez "perdre" au moins 6 mois...

Par Rambotte

Bonjour.

L'indemnité est due au propriétaire du fond, donc le syndicat voisin
Le propriétaire du fonds voisin n'est pas le syndicat des copropriétaires.

Les parties communes ne sont pas la propriété de la personne morale "syndicat des copropriétaire", mais appartiennent en indivision forcée aux copropriétaires : chaque copropriétaire est propriétaire de ses parties privatives et d'une quote-part indivise de parties communes.

Par Urbicande75

Je ne sais pas qui est formellement inscrit comme propriétaire au cadastre.

En tout état de cause, les copropriétaires sont regroupés au sein du syndicat et c'est avec lui que vous traitez. C'est bien le syndicat qui adoptera la convention de surplomb et recevra l'indemnité pour la répartir.

De "l'extérieur" (le fond dominant), l'interlocuteur est le syndicat du fond servant, pas les copropriétaires individuels. Ce qu'il se passe à l'intérieur de la copropriété voisine est étranger au fond dominant.

Par yapasdequoi

Un surplomb de 10cm à 3m du sol est autorisé. Cf le décret

Par Urbicande75

@yapasdequoi ... oui, autorisé, je parlais de l'indemnité. C'est pas autorisé "gratuitement", même autorisé des indemnités de surplomb et de tour d'échelle sont dues.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043966798

Par Nihilscio

Le surplomb est autorisé mais c'est compliqué : articles L113-5-1 et R113-19 à R113-24 du code de la construction et de l'habitation. Il faut passer chez le notaire.

Par Urbicande75

@nihilscio : je confirme, très compliqué surtout quand la copro d'à côté bloque et que vous voulez faire valoir le droit de surplomb.

Et alors quand chez nous, le syndic ne maîtrise rien, ne fait pas la notification requise bien en avance et vous fait perdre 1 an, eh bien vous êtes en retard sur le calendrier de travaux, allez devoir démonter les échafaudages, puis les remonter avec surcoût bien sûr ...

Quand le fonds servant est une copro ça complique encore car vote AG avec des gens qui sont OK, pas OK, qui y voit un moyen d'avoir des sous etc etc ...

La plaie ...

Par yapasdequoi

La rénovation énergétique est très complexe en pratique, les couches successives de législation le démontrent.

Le voisin peut également exiger un constat d'huissier avant/après pour avoir une garantie de remise en état de son terrain après la fin du chantier.

Sauf accord amiable le retard d'une bonne année est à prévoir.