Travaux ravalement

Par Balmanais

Bonjour,
Des travaux de ravalement de façade doivent avoir lieu prochainement dans la résidence où j'habite. Je suis propriétaire de mon appartement qui est équipé d'une climatisation qui se trouve sur la terrasse.
Le syndic exige de retirer la partie extérieure alors qu'il est possible de peindre derrière le bloc clim.
Est-ce légal d'imposer de retirer le bloc sachant que bien sûr cela entraine des frais.
Merci d'avance pour votre réponse.
Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Cette climatisation a-t-elle été autorisée par un vote en AG ?
Si l'entreprise de ravalement impose de la déposer et (si autorisée) de la reposer, vous n'avez pas de moyen de le refuser pusique c'est un équipement privatif dont vous avez toute la responsabilité.

Vous pouvez éventuellement demander un dédommagement selon l'article 9 de la loi n°65-557
extraits :
II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.
...
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. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

Par AGeorges

Bonjour Balmanais,

La réponse standard à votre interrogation est :

Les balcons sont des parties communes à usage privatif. Vous n'êtes donc pas censé les aménager à votre idée sans demander l'autorisation, ce qui peut se passer en deux temps :
- Signaler ce que vous voulez faire au Syndic
- Et si ce dernier le demande, poster une résolution en AG pour obtenir l'autorisation.
En l'absence de cette démarche, et en cas de travaux concernant les balcons, le Syndic demande une remise en l'état initial (enlever le carrelage ajouté, déplacer votre climatiseur, etc.). C'est légal.

D'autres considérations peuvent aussi intervenir, comme, par exemple :
- Un ravalement ne comporte pas forcément que l'ajout d'une nouvelle couche de peinture. Il peut inclure des aspects de reprise de la maçonnerie qui s'est abimée. Ce qui peut justifier de le présenter nu.
- Si, selon les aménagements différents de chaque copropriétaire, l'intervention est plus complexe, elle sera plus chère. Le copropriétaire lambda qui n'a pas touché à son balcon d'origine ne sera pas forcément disposé à financer les particularités du traitement de votre balcon.

Bien sûr, rien ne vous empêche de faire des pieds et des mains pour savoir exactement les travaux qui seront faits sur votre balcon et d'arriver à justifier qu'il ne sera pas nécessaire de déménager votre climatiseur.
Cela serait dans le domaine des petits arrangement amiables. Au plan juridique, le Syndic peut vous obliger ...

Par AGeorges

PS.
L'Article 9 ne s'applique pas ici. Le balcon est une partie commune, pas une partie privative.

Par Balmanais

Merci beaucoup pour votre réponse.
L'installation a été faite sans autorisation mais était tolérée .
Merci encore.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Apparemment elle n'est plus tolérée...
Il faut une autorisation votée à l'article 25b. C'est possible de la demander a posteriori mais rien ne garantit qu'elle sera accordée.

"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 syndic peut légalement exiger la dépose, d'autant plus si votre installation gêne les travaux.

Par Isadore

Bonjour,

Même avis, votre installation étant illégale, le syndic pourrait vous demander de la retirer définitivement. Elle n'est pas censée exister, même si pour le moment personne ne vous a rien dit.

Si on vous demande juste de la retirer le temps des travaux, c'est un moindre mal. Vous n'avez aucun intérêt à amener cela sur le terrain du juridique, ne faites pas de vagues et régularisez à la prochaine AG.

Par Balmanais

Merci beaucoup pour vos réponses qui vont m'inciter à la discrétion.

Je ne connaissais pas votre site mais je ne manquerai pas d'en parler dans le bon sens bien sûr. Merci encore.

Bien cordialement.