



## Droits maintien balcon

-----  
Par Planctonia

Je suis propriétaire dun appartement avec deux balcons.Partie commune a usage privatif.  
Des travaux sont ne essaires,les deux autres coproprietaites ontbparle de detruite au moin lun de mes balcons,poureviter les travuax, est ce possiblev?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?  
S'ils n'ont fait que parler, c'est sans effet.  
Pour supprimer ce balcon, il faudra une décision de l'AG.

Toutefois la loi 65-557 précise (article 26)  
Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Mais comment démontrer que ce balcon est essentiel pour la destination de l'immeuble ? Ce n'est pas évident.

Quels travaux seraient nécessaires ? Ce balcon est-il devenu dangereux ? Si c'est le cas et que sa destruction peut éviter des travaxu coûteux, c'est peut -être plus raisonnable.

L'article 9 prévoit une indemnisation :  
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 Planctonia

Les balcons ne sont pas du tout dangereux?on va faire une expertise indepenante pour en finir?.

-----  
Par yapasdequoi

Vous ne dites pas quels travaux sont nécessaires ni pour quelle raison.

-----  
Par Planctonia

Ma,question essentielle était, à t on le droit de supprimer mon balcon, qu'elle que soit'la raison?  
Pour le stravaux beaucoup a déjà été fait, il reste l'etancheite,mais certains devis parlent de détruire reconstruire?

-----  
Par yapasdequoi

Il est toujours possible de supprimer un balcon. Mais comme déjà dit, vu qu'il y aura dépréciation de votre lot, vous devrez exiger une indemnisation.  
Mais le motif de cette suppression est encore très obscur.

S'il est question de détruire et reconstruire c'est forcément une situation préoccupante.  
Il y a des malfaçons ? vétusté ? des fissures dues aux mouvements de sol ? sinistre ? infiltrations ?

Un expert coûte cher. Il faudrait aussi un motif sérieux pour demander une expertise.

-----  
Par Planctonia

On finance nous mêmes l'expertise?

-----  
Par yapasdequoi

Donc vous avez très peur que l'AG vous supprime votre balcon ? Vous verrez tout ça avec l'expert, à condition de lui donner toutes les infos utiles, évidemment.

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Pas d'accord avec yapasdequoi. L'article 9 parle d'une privation de jouissance temporaire.

Si votre balcon est détruit, il faudrait d'abord vous supprimer votre droit d'usage exclusif, or l'AG ne peut vous le retirer. Cela fait partie de votre lot, c'est un droit réel, perpétuel. Cela reviendrait à changer la consistance de votre lot.

Seul vous pouvez renoncer à ce droit d'usage.

Article 9 : "Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable"

-----  
Par yapasdequoi

Il serait mieux de lire l'article 9 en entier....

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.

Et surtout avant de paniquer, attendez l'avis de votre expert.

-----  
Par Urbicande75

La diminution définitive n'est pas forcément liée à une altération de la consistance du lot.

Il n'est pas possible de modifier la consistance d'un lot ni de disposer d'une partie commune à laquelle est attaché un droit d'usage exclusif sans le renoncement du titulaire à ce droit.

Sinon c'est un peu facile, l'AG décide de détruire mon appartement, paye et zou c'est acté.

Pour détruire (donc disposer) du balcon, il faut que l'usager exclusif renonce à son droit d'usage.

-----  
Par Urbicande75

C'est typiquement le cas de la vente de WC communs par exemple. Si il y a un usage exclusif attaché à certains lots, il faut qu'ils renoncent à leur droit.

-----  
Par yapasdequoi

Je ne polémique pas. Attendons l'avis de l'expert.

Si le balcon est dangereux et que les frais de réfection sont énormes, la solution raisonnable sera probablement de le détruire.

Ou alors on attend l'arrêté de péril de la mairie. Après 1 ou plusieurs morts ?

-----  
Par janus2

Si le balcon est dangereux et que les frais de réfection sont énormes, la solution raisonnable sera probablement de le détruire.

Bonjour,  
Dixit Planctonia :

- Les balcons ne sont pas du tout dangereux?
- Pour les travaux beaucoup a déjà été fait, il reste l'étanchéité

-----  
Par yapasdequoi

Dans ce cas pourquoi parler de le détruire ? C'est incompréhensible.

-----  
Par isernon

bonjour,  
le balcon est une partie commune à jouissance privative, qui est un droit réel et perpétuel, ce droit ne peut être supprimé qu'avec l'accord du titulaire du droit.

voir ce lien :

[url=https://www.guegan-avocat-immobilier.com/article/3/la-jouissance-privative-dune-partie-commune#:~:text=En%20effet%2C%20en%20l'absence,l'accord%20du%20copropri%C3%A9taire%20concern%C3%A9.]https://www.guegan-avocat-immobilier.com/article/3/la-jouissance-privative-dune-partie-commune#:~:text=En%20effet%2C%20en%20l'absence,l'accord%20du%20copropri%C3%A9taire%20concern%C3%A9.[/url]

attendu d'un arrêt de la Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 4 mars 1992, 90-13.145 qui indique :  
Mais attendu que la cour d'appel a légalement justifié sa décision, en retenant exactement, par motifs propres et adoptés, que le droit de jouissance exclusif et privatif sur une fraction de la cour, partie commune, attribué par le règlement de copropriété aux lots n°s 2 et 3, dont il constituait l'accessoire, avait un caractère réel et perpétuel, que l'usage effectif de ce droit était sans incidence sur sa pérennité et que ce droit ne pouvait être remis en cause sans le consentement de son bénéficiaire ;

salutations