



Calcul indemnité pour trouble jouissance balcon privatif

Par Alx94

Madame, Monsieur,

Des travaux de réfection de toiture ont été votés dans mon immeuble, une colonne d'échafaudage sur une hauteur de 5 étages a été posée dans mon balcon privatif, rendant son utilisation impossible pendant la durée des travaux.

- Je suis la seule copropriétaire dans cette situation.
- L'utilisation de parties privatives (encore moins un dédommagement) n'a pas été évoquée en Assemblée lors du vote des travaux
- Il y a 15 jours je trouve des ouvriers qui travaillent à l'intérieur de mon balcon (3m largeur, le plus petit de l'immeuble), devant mon espace de vie principal, séjour/salon/cuisine/coin repas
- J'apprends sur Internet que de droits de dédommagement sont ouverts au copro lésé (loi 1965)
- Il n'y a pas eu de notification LRAR de la part du syndic sur les troubles de jouissance.

Etant donné la légèreté avec laquelle ma situation a été négligée, Je souhaiterais savoir:

1. Comment est calculé le dédommagement (forfait journalier? barème? jurisprudence? pourcentage sur les frais travaux déjà payés?)
2. Si la demande de dédommagement doit être inscrite à l'ordre du jour pour approbation par la prochaine AG (fin juin) et si le montant doit être chiffré. Ou bien une délégation au Syndic/C Syndical pour s'accorder sur une compensation à l'amiable?

Avec mes remerciements pour votre aide et conseil.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'indemnité doit être votée en AG et sur votre demande.

A vous de rédiger la résolution et de la transmettre au syndic.

Etes vous le seul copropriétaire victime de nuisances ? un échafaudage prive certainement les autres de luminosité, augmente le risque de cambriolage, etc...

L'article de la loi à appliquer est celui-ci :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313535/2022-06-01/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313535/2022-06-01/[/url]

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.

Le mieux c'est de trouver un montant acceptable (parce que d'autres vont en vouloir aussi ...) discutez avec le conseil syndical avant de formaliser cette demande.

Par Alx94

Merci pour votre réponse rapide.

Effectivement, plusieurs propriétaires (pas tous) sont gênés au niveau des fenêtres (moi même je le suis aussi côté jardin) mais ceci est une nuisance collective, ce n'est pas l'objet de ma réclamation.

Par contre, je suis la seule à avoir un chantier dans mon balcon avec baie vitrée (dalles levées, espace restreint à cause

des tuyaux, échelle métallique traversante pour monter à l'échafaudage) sans compter l'accès facilité depuis la rue à mon balcon en rdc surélevé.

Je suivrai votre conseil de ne pas formaliser de demande auprès de l'AG, le dialogue avec le C Syndical étant à priori possible.

Mais ma difficulté est de pouvoir estimer au mieux un montant de compensation acceptable et juste. Existe-t-il des barèmes, antécédents pour m'orienter? Où/A qui m'adresser?

Encore merci!