Construction d'un muret rez de jardin

Par carojoha

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un appartement en rez de jardin auquel est rattaché un jardin qui a la dénomination dans le règlement de copropriété de partie privative dont j'ai la jouissance exclusive.

Lors de l'AG 2022 a été voté la construction d'un muret de soutènement en bordure de notre rez de jardin et celui de nos voisins car nos rez de jardins étant surélevés, la terre glissait sur la voie et les rez de jardins n'étant pas retenus étaient en train de s'affaisser.

Pour installer ce muret ils ont du enlever les arbustes de notre haie, qui nous abritaient de la vue des passants. Le muret a été terminé fin février/début mars.

Depuis, je demande au conseil syndical où en est la replantation des végétaux et l'ajout de terre qui doit être fait entre le muret et nos rez de jardins. Ils me disent s'en occuper mais malgré plusieurs relances de ma part rien n'est fait et les passants ont ainsi vue chez nous.

Quels sont mes recours?

Merci par avance de vos précieux conseils.

Par AGeorges

Bonjour Carohoja,

D'abord, il s'agit d'une partie COMMUNE à jouissance privative. Une partie privative, en tant que telle, vous appartient et le Règlement n'a pas à dire si vous pouvez en jouir ou pas, c'est une évidence (que oui).

Ceci dit, vous ne vous adressez pas au bon interlocuteur. Ce n'est pas le Conseil Syndical qui gère la copropriété, c'est le Syndic. C'est donc ce dernier qu'il faut contacter et relancer. Et si les contacts simples ne donnent rien, vous passez à la lettre recommandée AR.

Pour une partie commune, le gros ?uvre relève bien de la copropriété et le vote du muret en AG est normal. Mais cet espace DOIT être remis en état une fois les murets construits SAUF si vous n'étiez pas autorisés à planter une haie.

Par carojoha

Bonjour,

Merci de votre aide. Effectivement dans le règlement de propriété il est bien mentionné que les jardins sont des parties privatives et dans mon acte de vente "Droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif", d'où mon erreur.

Le problème étant que je ne trouve pas de texte officiel sur la réparation de notre haie privative suite à travaux sur partie commune. Cette haie était là lors de l'acquisition de l'appartement et tous les rez de jardin en sont pourvus.

J'avais trouvé il y a quelques temps sur le net une information sur le fait que la haie, servant de brise vue, étant enlevée pour les travaux devait être remplacée par le syndicat des copropriétaires mais je n'arrive pas a retrouver ce texte.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
La résolution qui a décidé de ce muret a-t-elle prévu la remise en place de la haie initiale ?
Cette haie est-elle privative ou commune selon le RDC ?

Par carojoha

Bonjour,

La résolution ne prévoyait pas le remplacement de la haie qui est partie privative.

Par yapasdequoi

Dommage, c'était le moment de le faire préciser.

Vous pouvez demander à la prochaine AG une indemnisation sur la base de l'article 9 de la loi n°65-557.
Prévoyez de joindre un devis à votre demande par courrier RAR au syndic.

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 carojoha

Je ne vais pas attendre la prochaine AG qui aura lieu d'ici 1 an. D'après moi et de ce que j'avais trouvé sur Internet l'enlèvement de la haie privative lors de travaux effectués sur partie commune doit faire l'objet d'un remplacement quasi immédiat.

Par yapasdequoi

Il ne suffit pas de trouver un article sur internet pour obtenir satisfaction...
Si le budget des travaux n'a pas prévu le coût de la haie, c'est fichu pour le moment.

Par AGeorges

Bonjour,
Et pourquoi ne pas se baser simplement sur l'article 1240 du Code Civil.
Vous écrivez au Syndic en disant que les travaux décidés par l'AG vous ont créé un dommage, (la disparition de votre haie), et que ce dommage doit être réparé par "celui" qui en est responsable, cad le Syndicat.
Après, le Syndic devra voir :
- Quelle est la bonne époque pour replanter une clôture, il est possible qu'attendre octobre-novembre soit dans les normes,
- S'assurer que les fonds seront disponibles à l'époque.

Je ne vois pas de raison d'attendre trop longtemps, la pose d'une haie ne coûte pas les yeux de la tête et il y a en général des avances de trésorerie dans les copropriétés.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le syndic qui décide, c'est l'assemblée générale. Il ne prendra pas le risque de financer une haie sans décision de l'AG ou décision du tribunal.

"...l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité..."

Il est possible de convoquer une AG sans attendre 1 an, mais est-ce raisonnable ?