



Travaux entraînant des dédommages sur une partie privative

Par Kfol

Bonjour,

Propriétaire depuis un an d'un appartement en rez-de-chaussée avec jardin privatif sur une partie commune (toit-terrasse des caves), la copropriété veut faire des travaux d'étanchéité sur le toit terrasse suite à des infiltrations dans les caves. Pour cela, il m'est demandé de prendre à ma charge l'enlèvement des végétaux et de ma terrasse en bois ainsi que la remise en état à l'identique de mon jardin. Est-ce normal et légal ? Y a-t-il un recours possible ? Merci de votre aide

Par Rambotte

Bonjour.

Votre jardin est-il réellement une partie privative, ou bien une partie commune à jouissance privative ?

Par Kfol

Dans l'article 9 du règlement de ma propriété qui s'appelle "Parties privatives", il est dit "Sont privatives, les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, et qui ne se trouvent pas comprises DANS les parties communes désignées ci-dessus. Elles comprennent en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé.". Dans l'article 13 qui décrit les lots, il est écrit : "Chacun des lots ci-après désignés comprend : des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière conformément à la désignation de chaque lot... Ils resteront la propriété des attributaires des lots ci-après visés selon une indivision obligatoire mais organisée par le Règlement de Copropriété". Mon lot est désigné ainsi : "un appartement situé en rez-de-chaussée.... jardin privatif". Je comprends donc que mon jardin est privatif, MAIS il se trouve SUR une partie commune qui est le "toit-terrasse des caves. Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous ne pouvez pas vous opposer aux travaux sur les parties communes votés en AG.

Tout ce qui est dans votre jardin est privatif, terrasse et plantes sont à votre charge.

Vous pouvez demander à l'AG une indemnisation.

Par Rambotte

Ne serait-il pas préférable que le jardin soit une partie commune à jouissance privative ? Comme cela aurait dû être classiquement ?

Ainsi, les travaux nécessaires à l'accès à la dalle sous-jacente n'auraient-ils pas été des travaux pris en charge par la copropriété ?

Par Kfol

Peut-être, mais ce n'est malheureusement pas le cas.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les dispositions applicables sont celles du III de l'article 9 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

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.

Vous subissez un préjudice certain sur vos parties privatives du fait de travaux sur les parties communs et le syndicat doit vous indemniser.

Par Kfol

Merci pour votre réponse. Savez-vous qui décide du montant de l'indemnité et comment elle est calculée ?

Par yapasdequoi

C'est l'AG qui vote cette indemnité, sur la base de votre calcul. Il faut chiffrer votre préjudice et déposer une résolution.

Par Kfol

Merci !

Par Nihilscio

Savez-vous qui décide du montant de l'indemnité et comment elle est calculée ?

Il n'y a pas de barème. Il y a deux parties, le copropriétaire subissant un préjudice d'une part, le syndicat des copropriétaires d'autre part. Les deux parties discutent, le syndicat étant représenté par le syndic mais le conseil syndical ne manquant pas de donner son avis. L'indemnisation d'un copropriétaire subissant un préjudice occasionné par des travaux est intégrée dans le coût des travaux dont le budget est fixé par l'assemblée générale.

Par Kfol

Merci