



Appartement en RDJ, travaux votés en AG vont détruire la clôture

Par Mamouth

Propriétaire d'un appât en RDJ à jouissance privative exclusive. Des travaux votés en AG pour l'étanchéité des garages et la réfection de l'asphalte vont détruire la clôture grillagée installées à nos frais ainsi que la végétation préservant notre intimité et notre jouissance privative. Sans avoir été informé ni par le syndic ni par le CS des conséquences sur la perte totale de sécurité, d'intimité et de jouissance et de plus la perte financière sur la valeur de cet appartement suite à la dégradation du jardin et de tout ce qui permettait de le sécuriser et de l'isoler. Après courriel les alertant, Le syndic écarte toutes possibilités de remise en état du jardin, écarte toute action de leur part pour restaurer l'intimité perdue et la jouissance privative. Nous laisse l'entière responsabilité de reconstruire les espaces dégradés. Comment peut on contraindre le syndic et la copropriété à prendre a sa charge la remise à niveau équivalente de ce qu'ils auront détruits. Quels sont nos recours pour ne pas subir ces geavew conséquences sur notre habitat et le quotidien dans cet appartement.

Merci de vos réponses

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour à vous aussi.

Vous étiez informé puisque vous avez reçu la convocation à l'AG, ensuite vous y étiez éventuellement présent (?), et vous avez reçu le PV avec la résolution concernant ces travaux.

Voici l'article 9 de la loi 65-557 qui vous impose ces travaux, mais vous donne droit à une indemnisation ... à condition de la demander dans les règles (devis chiffré à envoyer au syndic par courrier RAR)

(...)

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.

(...)

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.

(...)

Par Urbicande75

Bonjour,

Cette clôture a été installée à vos frais, mais l'aviez vous faite autoriser en AG ?

Si autorisée en AG, alors la clôture a été acceptée par le syndicat et devrait être remise en état. Si elle n'avait pas été autorisée en AG, il n'y a pas à la refaire ni à vous indemniser.

La question de l'indemnisation de l'article 9 est toujours délicate car cela dépend des aménagements et de ce qui a été effectué.

Un copropriétaire dispose librement de sa partie privative, donc si des travaux dégradent sa partie privative, il a droit à indemnité (sous réserve de ne pas avoir fait d'aménagements contraires au RDC (typiquement des coffrages bloquants des accès à des éléments communs alors que le RDC contient une clause de libre accès)).

Le jardin d'un RDJ est généralement une partie commune à usage privatif et vous n'êtes pas nécessairement libre de son aménagement. Un aménagement non autorisé ne peut pas être pris en compte pour indemnisation.