



Changement privative

jardinières terrasses jouissance

Par cecile78

Bonjour,

Il a été voté en AG des copropriétaires le changement des jardinières de nos terrasses en étage disposées sur toute la longueur de notre bâtiment et qui servent de brise vue. Ces terrasses sont considérées comme parties communes à jouissance privative exclusive. Le devis accepté en AG a été établi pour un montant d'environ 30 K? pour 60 bacs au total. Je me suis abstenue considérant le coût trop élevé (environ 2 000? pour ma part juste pour rempoter des plantes déjà existantes).

En effet je ne possède que 4 bacs sur ma terrasse et ceux-ci peuvent être facilement déplacés par l'intérieur de mon appartement sans l'installation d'un élévateur en extérieur pour accéder aux terrasses via la copropriété d'en face comme prévu sur le devis.

Il faut savoir que c'est le président du Conseil Syndical qui dispose lui d'une vingtaine de bacs qui a proposé cette solution afin de ne pas déranger ses locataires.

Ma question est la suivante : puis-je de sortir de la commande globale et prendre à ma charge l'achat des jardinières (même dimension, matériau, couleur, etc..) ainsi que la prestation de changement de bac ce qui me reviendrait 2 à 3 fois moins cher plutôt que de les payer en charge commune ?

Le syndic affirme que les terrasses appartiennent au SDC et étant donné qu'il y a eu une décision d'AG sur le changement des bacs c'est au SDC de les remplacer. Puis-je demander une dérogation ou y a-t-il un texte de loi qui pourrait jouer en ma faveur sachant qu'il s'agit de terrasse à jouissance privative exclusive et que cela n'impacterait aucunement les autres copropriétaires, bien au contraire, puisqu'une dépense moindre.

Merci pour vos retours.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer il faut bien vérifier dans votre règlement de copropriété si ces jardinières sont vraiment des parties communes. Si elles sont amovibles si facilement, c'est fort étonnant.

Ensuite quelle raison pour les changer ? Certaines sont cassées ? ou la couleur ne plaît plus ? ou ?

Maintenant si ça se confirme, le syndic a raison et doit répartir la dépense votée selon les tantièmes généraux.

Vous abstenir lors du vote correspondait à "laisser décider les autres".

Il aurait fallu voter "contre" et ensuite, si adopté, contester au tribunal...Mais la dépense pour cette contestation (avocat obligatoire) aurait probablement dépassé votre quote part de ces travaux... et sans garantie de gagner.

Bref je ne vois pas de recours pour vous, puisque vous avez de fait accepté le vote de l'AG.

A moins de prouver que ces jardinières sont privatives et qu'il faudrait les refacter à l'unité et non pas aux tantièmes.

Par cecile78

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Rien n'est précisé spécifiquement dans le règlement de copropriété au sujet des jardinières mais en tous les cas elles ont été acquises par la copro lors de l'extension des terrasses dont voici un extrait de l'acte notarié

"Les extensions de terrasses ci-après restent parties communes et ont le statut de jouissance privative exclusive. Cela permet de continuer à entretenir l'étanchéité au titre du syndicat des copropriétaires",

Il a été décidé de les changer car elles sont fissurées et que les racines des plantes s'entoureraient autour des plots des dalles des terrasses, dicit le Conseil Syndical.

En fait la répartition a été faite en fonction du nombre de bacs et non du tantième mais le fait est que le cout au final non seulement des bacs non négociés et la prestation avec élévateur pour un passage par l'extérieur pour notamment les copropriétaires qui ont de nombreux bacs revient excessivement cher par rapport à mes 4 bacs pour lesquels je pourrais avoir des prix négociés et un passage par mon appartement sans élévateur. Ai-je la possibilité de proposer un devis indépendant pour mes 4 bacs au Conseil Syndical? puisqu'on ne souhaite pas à priori que je prenne en charge à titre personnel cette dépense.

Merci

Par yapasdequoi

La répartition par bac a aussi été votée par l'AG en même temps que l'approbation du devis ?

Non, vous ne pouvez pas faire le remplacement à votre manière, la décision de l'AG doit être appliquée, votre devis ne sert à rien et le conseil syndical n'a pas pouvoir de décision, pas plus que le syndic.

Vous auriez été mieux inspirée de réagir dès réception de la convocation en proposant des devis alternatifs ou en semant le doute sur le montant élevé de cette intervention (lié à la nacelle si j'ai bien compris) alors que le passage par les appartements aurait été possible, pour vous mais aussi pour les autres.

Vous vous êtes abstenue lors du vote, donc vous ne pouvez pas contester la décision de l'AG, et les 2 mois sont probablement déjà écoulés.

Je suis désolée mais je ne vois pas de recours pour vous en tirer. Peut être d'autres intervenants auront des idées ?

Par AGeorges

Bonsoir Cécile,

Pour ma part, ce qui me parait le plus surprenant est qu'il ait été décidé que des bacs à fleurs pouvaient être des "parties communes".

Comment un "meuble meublant" peut-il être qualifié de PC ?

L'argument qui consisterait à dire que c'est le Syndicat qui les a achetés ne me semble pas suffisant. Il faut savoir comment ils ont été financés. Si tout le monde a un balcon, et que le financement des bacs a été réalisé par un appel de fonds basé sur le nombre de bacs, il faut considérer que ces bacs sont privatifs et qu'un achat en commun n'a eu de sens qu'au regard de l'économie d'un achat en quantité.

Ils sont donc privatifs.

Ceci est encore plus vrai si le Règlement de Copropriété est silencieux sur la nature de ces bacs, lesquels n'existaient d'ailleurs pas à l'origine. Leur installation n'ayant pas donné lieu à modification du RdC, ils n'existent donc pas en tant que partie commune.

Et donc, finalement, le Syndicat n'est pas autorisé à décider d'une contrainte sur un élément privatif du moment qu'aucun règlement ne crée d'obligations.

Le fait que le Président du CS ait également, en plus du remplacement des bacs, fixé un modus operandi qui l'arrangeait lui me parait un abus de pouvoir.

La difficulté qui demeure est évidemment le fait qu'une opération particulière ait été votée en AG. Il est connu que la légalité d'une décision d'AG ne peut (malheureusement) pas être mise en cause sauf dans des conditions très limitées. L'article 42 serait donc inaccessible et, pour ma part, je ne sais que conseiller d'autre.

Par cecile78

Bonsoir,

@yapasdequoi il y avait déjà une erreur dans la répartition des bacs lors du vote que j'ai relevée lors de l'AG car je ne comprenais pas leur grand nombre. Le CS avait calculé la longueur du bâtiment et divisé par la largeur des bacs ce qui me rajoutait un bac supplémentaire sur ma terrasse, ce qui a été rectifié par la suite par mail (10 en moins sur le devis). J'ai également demandé d'autres devis pour des bacs seuls avec des prix de gros 2 fois moins chers que leur devis validé mais le Président du CS a refusé prétextant qu'aucun jardinier n'accepterait d'effectuer la prestation sans prendre une marge sur les bacs et que nous ne pourrions pas les stocker. J'ai également demandé un 4eme devis mais avec élévateur, et ils s'alignent tous au final sur le même montant soit en récupérant sur les bacs soit sur la prestation. Le

devis sélectionné est celui du jardinier de la copro qui a baissé le prix de sa prestation mais a doublé le prix des bacs et qui est total s'aligne sur les autres.

J'ai bien peur de ne pas arriver à avoir gain de cause.

Merci en tous les cas pour votre réponse.

Par cecile78

Bonsoir,

@AGeorges, votre réponse me donne un peu d'espoir, en effet il n'est jamais question des bacs à fleur ni dans le règlement puisqu'ils n'existaient pas à l'époque. En effet dans l'acte notarié notifiant l'extension des terrasses et dans la réponse du syndic, on dit bien que les terrasses sont parties communes à jouissance privative exclusive mais c'est tout.

Comment prouver que ces bacs sont privés? je ne sais pas comment ils ont été financés à l'origine et je n'ai pas accès aux anciens PV d'AG car nous venons de changer de syndic et nous n'avons pas encore de connexion à leur site.

Je suis tout à fait d'accord qu'il y a de toute façon abus de pouvoir de la part du Président du CS, comme souvent, mais personne ne semble s'en rendre compte.

Si j'arrive à prouver que ces bacs sont privés le vote à l'AG n'a plus lieu d'être?

Merci en tous les cas pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Ce que vous ne comprenez pas c'est que comme ces travaux ont été votés par l'AG et que vous n'avez pas voté "contre", vous n'avez plus de recours pour l'annuler. La résolution votée doit être mise en oeuvre et la répartition du montant sera aussi telle que votée.

Et ceci même si la résolution pouvait être contestée dans les 2 mois.

Le fait que les bacs soient refacturés à l'unité tendrait à démontrer en effet qu'ils sont privés. Mais ça ne change rien.

Vous êtes dans le même cas où une AG aurait voté un ravalement de toute la façade avec peinture des garde-corps privés. Même si garde-corps sont privés, et facturés à l'unité, vous n'auriez pas le droit de prendre votre propre pinceau pour le peindre à votre idée.

Vous pouvez toujours consulter un avocat. Mais j'ai bien peur qu'il vous dise pareil.

Par AGeorges

Bonsoir Cécile,

L'avenir n'est pas forcément aussi bouché.

Certes, vous ne pouvez plus contester une résolution pour laquelle vous n'avez pas voté contre, ou laissé passer les deux mois après réception du PV. C'est clair.

Mais vous pouvez, en tant que copropriétaire, dire que vous n'êtes pas d'accord avec ce que l'on vous demande de payer, et notamment la partie du coût de l'élévateur qui est totalement inutile pour vous. Il y a donc une erreur dans la répartition des charges et cela est contestable via un article que je n'ai pas en mémoire pour l'instant. La contestation est alors possible pour 5 ans.

En principe, c'est l'article 42 aussi.

Le raisonnement dit que ce n'est pas parce que les comptes globaux de la propriété ont été approuvés par l'AG, que les comptes individuels l'ont été.

Vos bacs privés ont été remplacés de la même façon qu'ils ont été acquis initialement, par un achat groupé. Leur livraison dans votre appartement ne requiert pas un élévateur, vous n'avez pas à payer pour cela. Le calcul de la répartition a donc été mal fait. Il faut faire payer l'élévateur par ceux qui l'ont demandé.

Question : Le Syndic a-t-il adjoint, à la résolution, un tableau de distribution/répartition des coûts pour cette opération ?

Par yapasdequoi

Si la répartition du prix des travaux a été votée en AG, il est de la même manière impossible de la contester si vous n'étiez ni opposant ni défaillant.

La contestation sur la répartition ne serait possible (pendant 5 ans en effet) que si le syndic n'appliquait pas la répartition soit selon le règlement de copropriété ou bien selon la décision de l'AG qui peut être plus spécifique.

Et l'article à ne pas mettre à toutes les sauces est celui-ci :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078810]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/

Consultez un avocat.

Par cecile78

@AGeorges et @yapadequoi voici la réponse du pdt du CS sur la question du financement des bacs à l'origine:
« ces bacs ne sont pas privatifs mais faisant partie du Syndicat des Copropriétaires, vu les changements importants de disposition des aménagements existants (réalisés il y a 12 ans) modifiant le permis de construire d'origine et la limite Nord de copropriété. (Avec dépôt d'une autorisation de travaux mairie). Il y a eu alors de gros travaux réalisés sur l'ensemble de la terrasse du bâtiment avec reconstitution d'une haie d'arbustes en limite Nord avec installation des bacs actuels. Donc c'est bien le SDC qui en est propriétaire, puisqu'il a une obligation vis à vis de la copropriété mitoyenne. Le devis de l'entreprise a été revu et est maintenant de 29 731? ttc au lieu des 40 000? ttc votés en AGO »
Concernant le devis validé du jardinier actuel il a fait en sorte de réduire la ligne de coût de la main d'œuvre et a augmenté le coût des bacs en se prenant une marge de 100% pour se caler sur les autres devis qui eux avaient eux estimé la MO plus chère.

J'ai essayé de rappeler que la mutualisation des dépenses était censée nous faire faire des économies plutôt qu'à titre individuel.

Je précise par ailleurs que lors de mon emménagement dans la copro il y'a 2 ans j'ai eu des infiltrations d'eau il a fallu que je me batte contre le CS pdt 1 an pour trouver d'où venait la fuite. Il s'agissait d'un joint entre la façade extérieure et le bâti de ma porte fenêtre sur ma terrasse qui n'était pas présent. Le CS n'a jamais voulu prendre en charge la dépense prétextant alors qu'il s'agissait d'une terrasse à jouissance privative exclusive.

Par yapadequoi

L'explication est assez confuse... Mais si vous la comprenez, tant mieux.

Il affirme que les bacs sont communs, mais ne donne aucun document officiel qui pourrait le prouver. C'est donc pour le moment une simple conviction non étayée.

De plus, si ces bacs sont communs, leur remplacement devrait être réparti aux tantièmes; mais votre AG a voté de les refacturer à l'unité (NB : N'est-ce pas plus avantageux pour vous ?)

Comprenez que c'est trop tard pour aligner des arguments pour contester, et en plus auprès du CS n'a aucun effet.

Ce n'est pas le CS qui traite les infiltrations d'eau non plus. Ce sont les assureurs et le syndic.

Par AGeorges

Bonjour Cécile,

Une AG a toujours la possibilité, même si ce n'est pas forcément facile, de modifier le Règlement de Copropriété.

Le Président du CS a été bien aimable de rappeler les événements concernant les fameux bacs, mais il confirme ainsi qu'aucune modification du RdC n'a été opérée à l'occasion.

Virtuellement, trois situations seraient possibles :

1. Les bacs sont privatifs et le Règlement de Copropriété y attache des obligations (l'histoire de VUE). Le détail de celles-ci pouvant figurer dans le carnet d'entretien, ce qui est plus simple à maintenir, (a)
2. Les bacs sont privatifs, sans obligation écrite, et si l'ensemble est un peu dégradé, une opération commune de remplacement est proposée. Je ne vois pas en vertu de quoi un copropriétaire lambda pourrait être obligé de participer. Le seul problème serait en cas de dégâts causés par des bacs en mauvais état, avec responsabilité du copro défaillant.
3. A la création ou au dernier remplacement global, l'AG a décidé que ces bacs étaient parties communes et relevaient donc d'une gestion par le Syndicat. Le RdC a été modifié à cet effet. Et, par exemple, il a été décidé de gérer les charges associées avec un prorata numeris (b). En l'absence, les tantièmes généraux seraient le mode de répartition à utiliser.

Je ne vois pas d'autres possibilités de gestion. Et, pour moi, vous êtes dans le cas 2.

La proposition d'une résolution pour ce cas doit être un peu spécifique, dans la mesure où le Syndicat NE PEUT PAS imposer une dépense qui "ne figure pas" dans le RdC (c). La rédaction doit dire que ladite résolution ne va engager que ceux qui ont voté POUR. Les autres copropriétaires devront prendre en compte le fait de l'état général de dégradation des bacs et savoir que leur responsabilité sera engagée en cas de problème.

La finalisation de ces réflexions serait de dire :

- Vous ne payerez PAS les charges associées à une demande qui viole vos droits privatifs,
- Vous faites changer vos bacs, s'ils sont abîmés.
- Si le Syndicat vous attaque, il devra prouver en fonction de quoi il était en droit de vous imposer cette charge. En

l'absence de toute indication dans le RdC, il aura du mal.

Toute répartition de charges, sur la base d'une clé, doit être définie dans le RdC. Le Syndicat ne peut pas vous "opposer" le résultat d'une simple résolution.

C'est un AVIS.

=====

Précisions et exemples

(a) Un RdC va par exemple dire que la couleur extérieure des portes ou celle des fenêtres n'est pas libre. Les détails, comme la référence des teintes, le type de peinture (lasure, etc.) seront précisés dans le carnet d'entretien.

(b) On utilise ce prorata numérisé par exemple pour les compteurs d'eau quand ils sont loués. Le Syndicat paye la facture globale du prestataire qui pose, entretient et relève ces compteurs sur la base de leur nombre (50 par exemple) et cette facture est répartie en 1/50 sur les bénéficiaires (en principe tout le monde).

(c) Imaginez que vous avez un salon de jardin un peu dégradé sur votre terrasse et que vos voisins votent une résolution pour vous obliger à le changer !

Par Nihilscio

Bonjour,

Les terrasses étant à jouissance privative, les jardinières, qui sont des éléments lourds difficiles à déplacer mis en place lors de l'extension des terrasses, doivent être considérées plutôt comme des parties communes que des parties privatives sauf précision contraire inscrite dans le règlement de copropriété. Ce qui n'est pas mentionné dans le règlement de copropriété comme partie commune n'est pas forcément privatif l'inverse est tout aussi vrai. Dans le doute, il faut se référer à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965. Sont réputés parties communes les éléments incorporés dans les parties communes ce qui est le cas des jardinières en raison de leur poids.

Les discussions sur les remplacements de ces jardinières devaient avoir lieu avant la prise de décision. La décision prise par l'assemblée générale, le syndic l'applique. Si, pour le même résultat, un copropriétaire lui propose une exception pour ce qui le concerne, il n'est pas interdit au syndic de l'accepter mais rien ne lui oblige. C'est ce qui résulte de la loi du 10 juillet 1965 : les parties communes sont gérées par le syndicat des copropriétaires qui prend ses décisions en assemblée générale.

Si vous pouvez prouver que les bacs sont privatifs, la décision de l'assemblée serait irrégulière mais, comme vous vous êtes simplement abstenue, vous avez implicitement renoncé à exercer un recours. En outre, à supposer qu'ils soient privatifs, l'analogie faite par yapasdequoi avec la peinture de garde-corps privatifs est pertinente.

Par cecile78

Bonjour,

Merci pour vos retours @yapasdequoi, @AGeorges @Nihilscio. Je n'ai pas encore les PV de l'AG car nous venons de changer de syndic et qu'il ne nous les a pas encore transmis. Ce que je peux dire c'est qu'il s'agit d'une petite copro et que c'est le CS qui prend toutes les décisions ou tout du moins le président du CS et que le syndic suit, il n'a aucun pouvoir, ainsi que les autres copropriétaires en votant comme lui ce qui a été le cas aussi pour mes infiltrations d'eau.

En effet ces jardinières sont "lourdes" mais il s'agit bien de "meublant" et donc posées sur les terrasses et donc déplaçables de plus il n'est pas précisé sur l'acte notarié la présence de jardinières et pour finir le RC n'a pas été mis à jour depuis l'extension de ces terrasses. Il n'y a pas de carnet d'entretien dans la copro.

Quand bien même je n'arrive pas à prouver qu'elles sont privatives, le CS pourrait faire une exception pour mes 4 bacs avec l'argument que le fait de mutualiser me revient plus cher que de passer en charge privative qui n'est pas le but. (que ce soit en tant que ou en nbre de bacs, je suis au minimum pour les 2). De toute façon lors du vote à l'AG, le CS s'était déjà trompé sur le nombre de bacs à commander donc le devis pour lequel a été émis le vote n'était pas correct.

Par Nihilscio

En effet ces jardinières sont "lourdes" mais il s'agit bien de "meublant" et donc posées sur les terrasses et donc déplaçables de plus il n'est pas précisé sur l'acte notarié la présence de jardinières et pour finir le RC n'a pas été mis à jour depuis l'extension de ces terrasses.

Les tuiles de la toiture sont aussi simplement posées les unes sur les autres et donc déplaçables. Ce n'en sont pas pour autant des « meubles meublants ». La présence des tuiles n'est généralement pas non plus précisée dans les actes notariés.

Le RC n'ayant pas été modifié, le coût du remplacement des jardinières devrait être réparti comme une charge commune générale. C'est le mode de répartition que vous pourriez pouvoir contester.

Par yapasdequoi

Comme votre copropriété est gérée en dehors de toute légalité, tout est possible ...
Il vous reste à convaincre votre dictateur de vous donner raison, éventuellement au moyen d'une enveloppe discrètement glissée sous la table, comme dans toute république bananière...
Aucun des copropriétaires "moutons" ne viendra contester votre passe-droit.
On peut juste espérer que le nouveau syndic ne sera pas payé trop cher pour fermer les yeux.

Mais ne venez pas chercher des réponses juridiques.

Par AGeorges

Re,
Je vois certaines arguties dans les derniers échanges.

Par exemple, le toit est bien défini comme partie commune, et cela englobe les tuiles,
Par exemple, "vous n'auriez pas le droit de prendre votre propre pinceau pour le peindre à votre idée" repris comme élément probant pour congratulations mutuelles mais sans raison. En effet, ce qui est privatif et extérieur doit respecter des règles d'homogénéité. Mais si on me fait payer 2000? pour peindre mes barres de fenêtres en noir, je le ferai moi-même pour 50? et, bien sûr en noir car cette uniformité est imposée par le RdC.
Un autre exemple, ce sont les fenêtres qui ne sont pas prises en charge dans une ITE parce que c'est un élément privatif. Ce qui n'empêche pas de faire un montage global auquel chacun peut ou peut ne pas adhérer.

Il en va donc de même pour ces fameux bacs. Il ne peuvent pas, par défaut, relever des parties communes. Le simple fait que l'on puisse les changer et les transporter ajouté à leur absence du RdC est suffisant.

Je me pose même la question de savoir si le problème de VUE sur la résidence voisine, en l'absence de texte (?) peut créer des obligations aux copropriétaires ou au Syndicat.

Si Cécile achète les mêmes bacs et ne souhaite pas payer un élévateur alors que une livraison par escalier ou ascenseur est possible, c'est son droit.
Enfin, il faut voir le genre de bacs, mais quand ils sont vides, l'argument du poids ne tient pas forcément.

Par yapasdequoi

On reste dans le débat d'opinions sans support juridique, puisque nous n'avons ni le PV de l'AG avec le texte de la résolution en question, et des affirmations plus ou moins crédibles du président du CS.

Ensuite, vu le mode de gestion de cette copropriété, qui est plus dictatorial que légal, ça va s'arranger "à la bonne franquette" ou pas... et chacun fera ce qui lui chante selon la météo.

Parce que personne n'ira au tribunal ... Ah si : le syndic pour le recouvrement d'impayé de travaux. Mais ça prendra quelques années... ou alors il oubliera ou on le fera taire.

Par cecile78

Bonsoir,
Oui @AGeorges, merci je vais jouer sur le fait qu'il n'y a pas eu de modification du RDC et que les bacs sont amovibles (14kg a vide), qu'ils sont donc bien privatifs et q' ils n'ont donc pas à m'imposer de payer 2 fois plus cher des bacs que je souhaite également changer. De plus il faut savoir qu'ils veulent juste les changer mais pas les plantes, nous conserverions une des plantes déjà existante sur les 2, et les bacs ne sont pas visibles par les autres copropriétaires des terrasses attenantes ni par la copropriété d'en face car cachés par un muret. Bref je confirme que la gestion de cette copropriété n'est vraiment pas classique et que c'est bien le Président du CS qui décide de tout, sachant que lui même habite la fameuse résidence d'en face et qu'il loue des bureaux dans le notre, et qu'il veut donc faire payer à tous ses 22 bacs et les faire passer par sa copro avec un élévateur et qu'il a réussi à imposer le devis du jardinier qui entretien déjà les 2 copros.

Par Nihilscio

Par exemple, le toit est bien défini comme partie commune, et cela englobe les tuiles,
Exact. Les terrasses sont bien définies comme parties communes et cela englobe les jardinières.

Il ne peuvent pas, par défaut, relever des parties communes.
Faux. Ils ont incorporés au parties communes, donc communs.

Le simple fait que l'on puisse les changer et les transporter ajouté à leur absence du RdC est suffisant.
Argument inepte. Avec exactement ce même argument on démontre que les tuiles sont parties privatives. C'est ce qu'on appelle une démonstration par l'absurde.

Je me pose même la question de savoir si le problème de VUE sur la résidence voisine, en l'absence de texte (?) peut créer des obligations aux copropriétaires ou au Syndicat.

Le texte se trouve dans le code civil aux articles 676 à 680. Le propriétaire du mur mentionné dans ces articles est le syndicat des copropriétaires. Mais cela n'a rien à voir avec le problème des jardinières qui n'oppose pas le syndicat des copropriétaires avec des tiers.

Le règlement de copropriété ne stipulant pas que les jardinières sont privatives, elles sont des parties communes. Il a peut-être été considéré lors de l'extension des terrasses il y a douze ans qu'elle étaient parties privatives, mais il faudrait alors en apporter la preuve et ce ne serait pas opposable à ceux qui n'étaient pas déjà copropriétaires à l'époque. Joli sac de noeuds en perspective si l'on veut défendre le caractère privatif des jardinières.

Tant qu'il n'est pas démontré que les jardinières sont privatives, elles doivent être considérées comme des parties communes et le coût de leur remplacement doit être réparti selon les tantièmes de charges communes. La répartition à l'unité décidée en assemblée générale est contestable comme prévu à l'article 45-1 du décret. En revanche, la solution envisagée de se procurer soi-même de nouvelles jardinières ne peut être imposée au syndic.

Par yapasdequoi

c'est bien le Président du CS qui décide de tout, sachant que lui même habite la fameuse résidence d'en face et qu'il loue des bureaux dans le notre, et qu'il veut donc faire payer à tous ses 22 bacs et les faire passer par sa copro avec un élevateur et qu'il a réussi à imposer le devis du jardinier qui entretien déjà les 2 copros.

Il n'y a donc pas de solution juridique.

Par cecile78

Bonjour,

Nous avons enfin reçu le PV de l'AG où il est noté :

"Pour le moment nous n'avons que le devis de l'entreprise xxx (l'entreprise qui assure l'entretien des espaces verts communs de notre copro). Le total de son devis détaillé est de 39 xxx? TTC pur les 60 m de longueur de la terrasse. Deux autres entreprises sont consultées et nous attendons les devis qui seront communiqués lors de l'AGO. L'assemblée générale, après en avoir délibéré avec les autres devis présentés, décide d'effectuer les travaux de changement des bacs pour un budget maximal de 40 000? TTC. La répartition du cout se fera au prorata du nombre de bacs par terrasse de chaque copropriétaire."

Il y a plusieurs erreurs dans le PV :

- Ils parlent d'AGO au lieu d'AG
- le calcul a été effectué sur la longueur de la terrasse et non sur le nombre de bac actuel par terrasse ce qui a été corrigé par la suite par mail
- 1 copropriétaire a voté contre et ils l'ont noté comme "abstention"

La délibération et le vote s'est fait en 10 mn, nous n'avons pas eu le temps de bien étudier les autres devis communiqués.

Si j'ai bien compris de toute façon, c'est fichu pour moi, sauf si j'arrive à prouver éventuellement que ses bacs sont privatifs;-)

Bonne soirée et merci à tous pour vos réponses.

Par cecile78

Dans cet ancien arrêt de Cour de Cassation il est question de jardinières mobiles :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007403068>

Pas évident de bien tout comprendre, si quelqu'un peut m'éclairer mais ca a l'air de ressembler au règlement de ma copropriété :

"Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le débouter de ses demandes relatives à la charge de l'installation et de la garniture des jardinières mobiles, alors, selon le moyen, "1 / que, dès lors qu'elle avait constaté que le règlement de copropriété laissait les dépenses relatives aux terrasses parties communes à usage privatif exclusif à la charge des copropriétaires bénéficiaires à la seule exception des "frais de grosses réparations", la cour d'appel ne pouvait juger que les frais d'installation et de garniture de bacs à fleurs mobiles sur lesdites terrasses étaient à la charge de la copropriété, sans méconnaître les conséquences légales de ses propres constatations au regard de l'article 1134 du Code civil"