Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Obligation d'entretien et empêchement d'accès

Par questionjur

Bonjour,
J'ai acheté en VEFA un appartement disposant d'une terrasse à usage privatif et de jardinières intégrées aux parties communes. "Chaque bénéficiaire desdites jardinières conservera l'entretien courant de la végétation aspectant son logement, à savoir notamment la taille et le désherbage mais ni le remplacement ni l'arrosage (automatique)".
Sauf que... A aucun endroit il n'est possible d'y accéder pour certains résidents au motif que les gardes-corps (1,05 m), pour certains appartements (mais pas tous) ont été positionnés devant les jardinières, alors qu'à l'étage inférieur les jardinières sont devant les gardes-corps fixés sur l'acrotère, ce qui permet l'entretien sans difficulté.
Ceci n'était décrit nulle part dans la documentation contractuelle. Seule une plaquette commerciale montrait un garde-corps, déjà un peu différent mais placé à cet endroit avec l'indication "documentation et photos non contractuelles". Le promoteur nous ayant dit que l'architecte se réservait le droit à toute adaptation et que ceci serait traité en fin de chantier.
Il apparaissait bien clairement que « les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons, terrasses et jardinières supporteront personnellement la charge de nettoyage, de l'entretien courant »
Il était donc évident pour nous (et pour d'autres propriétaires s'étant fait "piéger" de la même façon) que ce (l'accès) serait donc possible.
Sauf que... à ce jour le promoteur nous écrit maintenant :
« Jamais il n'a toutefois été prévu que les jardinières soient accessibles aux copropriétaires occupants du deuxième étage. »? et poursuit :
« Si aux termes du règlement de copropriété, il est prévu que l'entretien des jardinières du deuxième étage incombe aux propriétaires bénéficiaires d'un droit exclusif, cela ne signifie pas pour autant qu'ils doivent personnellement y déférer. Le recours à une entreprise n'est pas exclu. » (le promoteur ne dit pas obligatoire...)
Mais évidemment comme l'accès n'est pas sécurisé, les paysagistes refusent et seules des entreprises de cordistes acceptent (moyennant un coût de 7500 ?, excusez du peu !)
Pour information en incorporant cette somme cela ferait passer nos charges de « copropriétés » de 2 500 à 10 000 ? par an, ce qui est purement insupportable pour notre budget.
La ou les questions :
Un promoteur peut-il imposer, après coup, de nous obliger à passer par une société prestataire pour entretenir ces jardinières ?
Par ailleurs, après demande à l'urbanisme, cet organisme autorise le déplacement des gardes-corps. Le promoteur nous avait indiqué que cette modification était impossible et ne serait jamais accepté.

Merci pour vos conseils
Bien cordialement