



Problèmes de copropriété et dégradation de jardin

Par Visiteur

Bonjour,

suite à ma précédentes questions concernant la dégradation du jardin (taille inappropriée des arbres). nous nous sommes fait confirmer par un enseignant en horticulture que les arbres de notre jardins avaient été "massacrés" par notre copropriétaires et de plus ces coupes ont créé des vis-à-vis qui n'existaient pas avant. nous avons adressé un LRAR à ce copropriétaire comme vous nous l'aviez conseillé précédemment lui demandant de remettre de remplacer les arbres par des arbres de même nature et de même âge. et par la même occasion, nous lui avons interdit dorénavant de toucher aux arbres. Nous envisageons de confier le dossier à un avocat en dernier recours afin de lancer une procédure afin de nommer un syndic puisqu'il n'en existe pas afin de réglementer l'entretien du jardin. Nous lui avons poser la date de mi-juin pour procéder au remplacement des arbres car une maison mitoyenne à la notre est en construction et que les nouveaux voisins auront une vue sur notre jardin du fait d'un trou que notre copropriétaire a créé en abimant la haie. Pourriez-vous me dire ce que nous devons faire pour respecter nos demandes .(constat d'huissier en présence d'un paysagiste pour constater les dégats et évaluer le coût du remplacement des arbres détruits, demande de dommages-intérêts si non respect du délai de mi-juin pour le remplacement des arbres). Il s'avère aussi que sans notre autorisation, il a enlevé la laine de verre qui servait d'isolant pour la maison et n'a pas procédé que partiellement à son remplacement, donc depuis 3 ans le toit de la copropriété n'est pas isolé. Nous lui avons demandé de réparer ceci dans le même délai que la réparation du jardin. Concernant les preuves, nous avons une attestation de l'ancien copropriétaire qui certifie l'état des arbres lorsqu'il leur a vendu l'appartement ainsi que l'état de l'isolation. Nous avons d'autres attestations et photos d'amis constatant la dégradation de l'état des arbres au fil du temps. Un litige existe également avec nos chiens. Lorsqu'ils ont acheté l'appartement,nous étions déjà propriétaire et possédions déjà un chien d'"aucune catégorie"(à noter que le jardin n'est pas privatif).Quand nous ne sommes pas présents, nos chiens sont à l'intérieur de notre appartement fermés à clef. Mais, ils nous interdisent de mettre les chiens dehors, s'ils y sont ou dans l'éventualité qu'ils y soient. Que pouvons nous faire? Nous ne pouvons pas jouir du jardin collectif autant qu'eux.

Par Visiteur

Chère madame,

Nous lui avons poser la date de mi-juin pour procéder au remplacement des arbres car une maison mitoyenne à la notre est en construction et que les nouveaux voisins auront une vue sur notre jardin du fait d'un trou que notre copropriétaire a créé en abimant la haie. Pourriez-vous me dire ce que nous devons faire pour respecter nos demandes .(constat d'huissier en présence d'un paysagiste pour constater les dégats et évaluer le coût du remplacement des arbres détruits, demande de dommages-intérêts si non respect du délai de mi-juin pour le remplacement des arbres). Il s'avère aussi que sans notre autorisation, il a enlevé la laine de verre qui servait d'isolant pour la maison et n'a pas procédé que partiellement à son remplacement, donc depuis 3 ans le toit de la copropriété n'est pas isolé. Nous lui avons demandé de réparer ceci dans le même délai que la réparation du jardin. Concernant les preuves, nous avons une attestation de l'ancien copropriétaire qui certifie l'état des arbres lorsqu'il leur a vendu l'appartement ainsi que l'état de l'isolation. Nous avons d'autres attestations et photos d'amis constatant la dégradation de l'état des arbres au fil du temps.

J'aurai tendance à répondre: "tout dépend".

Si le copropriétaire refuse toute négociation et renonce à changer les arbres qu'il a dégradés, alors faire un constat d'huissier n'a pas grand intérêt en l'état. S'il ne veut pas négocier, alors pourquoi chercher à le persuader qu'il est en faute?

Dans cette hypothèse, le seul moyen de remédier à la situation sera d'intenter une procédure judiciaire, via un avocat. Ce dernier pourra alors réunir lui mêmes les preuves qu'il entend utiliser. Il pourra demander un constat d'huissier s'il estime nécessaire d'en avoir un.

L'intérêt pour un particulier de faire réaliser lui même un constat ne se justifie à mon sens que lorsqu'il y a urgence. Autrement dit, que lorsque la situation qui doit être constatée est susceptible de disparaître, ce qui n'est pas le cas ici.

Un litige existe également avec nos chiens. Lorsqu'ils ont acheté l'appartement, nous étions déjà propriétaire et possédions déjà un chien d'"aucune catégorie"(à noter que le jardin n'est pas privatif). Quand nous ne sommes pas présents, nos chiens sont à l'intérieur de notre appartement fermés à clef. Mais, ils nous interdisent de mettre les chiens dehors, s'ils y sont ou dans l'éventualité qu'ils y soient. Que pouvons nous faire?

Dans la mesure où le règlement de copropriété ne prévoit rien sur ce point, alors l'utilisation des espaces collectifs n'est guère réglementée par une autre disposition. Cela débouche sur une situation où rien n'est interdit, mais rien n'est permis non plus. Le seul moyen pour éviter tout problème de faire modifier le règlement de copropriété en assemblée générale.

Très cordialement.