



## Droit immobilier jardinet

-----  
Par FABRICE

Bonjour

Propriétaire depuis 40 ans dans une copropriété de 4 appartements, je suis depuis plusieurs années confrontés à une coalition de 2 copropriétaires majoritaires.

Ils entreprennent les travaux qui les intéressent, refusent ceux me concernant et dépensent sans compter. J'ai 33%. Suite à la découverte il y a 8 ans de mûres ils ont confié la rénovation à un architecte qui avait la folie des grandeurs et souhaitait dépenser sans compter. J'ai freiné et pris un avocat pour avoir un second avis, avocat qui a trouvé que la responsable du syndic était mariée à l'architecte et lui confiait des chantiers.

Le syndic a démissionné prétextant une procédure de ma part.

Depuis 8 ans je paie le loyer d'un copropriétaire relogé qui décide quand reprendra le chantier.

Il y a 4 ans un projet allait nous être présenté et la majorité a viré le syndic et repris un nouveau. Depuis deux ans un architecte travaille sur les travaux mais rien n'arrive et rien ne sera décidé sans la majorité qui seul a les clés du déblocage. Bref je suis condamné à payer car personne de juriste souhaite m'aider en local.

La ils souhaitent refaire un mur extérieur en pierre pour 26000?.

Ce mur on ne sait pas s'il est mitoyen.

En réalité il est sur l'emprise de la copropriété mais clôture un jardinet de 120m<sup>2</sup>. On voit que c'est un rajout et qu'il ne fait pas partie de l'immeuble d'origine.

Ce qui me gêne c'est que sa réfection a été votée sans qu'on sache la propriété de celui-ci avec l'aval du syndic qu'il ont tous les 2 choisis (ils l'ont dans leur poche) Elle m'a refusé une intervention chez moi en urgence car due aux fortes pluies j'avais de l'eau qui rentrait via un défaut de canalisation. Elle m'a dit qu'il fallait voter en AG ou il y avait urgence car à chaque pluie j'étais inondé.

Ce mur entoure un jardin sur l'emprise du terrain de la copropriété or ce jardin n'est accessible que par l'appart du RDC donc par un des copropriétaires majoritaires.

Il est privatif. Le mur a été rajouté au fil des temps par qui ? le bâtiment a été construit en 1847 donc dur de récupérer les infos. Ça doit dater d'avant 1964 s'il y a eu un permis de construire car entre deux copro il n'y a pas besoin.

on a-t-il le droit de demander 100% des fonds si c'est voté ? et ce sans savoir la propriété du dit mur ?

Le mur peut-il être privatif ainsi que le jardinet ?

rien n'est mentionné sur le jardinet dans le règlement de copro.

merci de votre aide je suis épuisé de me battre seul contre une alliance. j'ai voulu déposer un dossier chez un avocat local pour obliger des travaux qui doivent avoir lieu dans l'immeuble depuis 8 ans (ville de 50000 hab) mais l'avocate qui m'a dit comprendre le pb a après avoir pris connaissance du dossier refusé d'aller plus loin. Elle devait connaître le syndic, voir les deux copropriétaires connus sur la place.

Merci de votre aide

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez plusieurs problèmes, il semble que ce jardin n'est pas le plus prioritaire ?

Si le jardin est sur l'emprise de la parcelle de la copropriété (ce que vous ne dites pas clairement), c'est une partie commune (comme tout le reste du terrain)

Celle-ci peut être à jouissance privative du lot du Rez-de-chaussée si définie comme telle dans l'Etat Descriptif de Division.

Si rien n'est dit, c'est une appropriation illicite de partie commune. Mais comme la prescription est de 5 ans, il n'y a plus

rien à faire.

En copropriété c'est la majorité qui décide. Par contre en cas d'urgence, le syndic peut procéder de son propre fait à des travaux de sauvegarde.

Et si la décision de l'AG ne vous convient pas, il faut contester la décision au tribunal avec un avocat, des arguments, pas mal d'économies et de la patience.

Le résultat d'une telle procédure n'est jamais garanti.

-----  
Par FABRICE

oui le jardinet n'est pas le plus urgent je sais.

le soucis c'est que ce qui est urgent ne l'est pas pour les autres visiblement. il y a 4 ans un projet de réhabilitation devait être présenté mais ils avaient eu vent de quelques éléments qui ne leur plaisait pas.

résultats ils ont viré le syndic et mis un autre (qui est de conivence)

bref le projet est reparti de zéro et je ne suis pas entendu. les travaux sont pensé sur l'appartement du dessus et pas sur le mien et pourtant cela relève des parties communes.

J'ai déjà essayé il y a quelques années de lancer une procédure avec un autre copropriétaire qui s'est avéré en pure perte.

Merci de votre aide

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Je n'ai pas compris grand-chose.

S'il y a appropriation de parties communes, le délai pour agir afin de faire cesser l'occupation illicite est de trente ans.

-----  
Par yapasdequoi

Il va falloir clarifier votre problématique !

Si ce n'est pas le jardinet, c'est quoi ?

Précisez quels travaux vous préoccupent ?

-----  
Par FABRICE

il y a deux problématiques

je pensais que l'urgence était de remettre en état les appartements des copropriétaires.

Visiblement non et je paie un loyer d'un relogement.

on fait apparaitre un mur qui serait a refaire il limite un jardinet sur l'emprise du terrain sur lequel a été construit notre immeuble. immeuble de centre ville.

25000? de travaux voté sans savoir s'il est mitoyen.

appel de fond voté mais sur combien pas précisé

il est voté appel à un géomètre pour savoir si mitoyen mais quand ? et les fonds peuvent être appelé au 1er septembre.

l'urgence il n'y en a pas vraiment mais les copropriétaires majoritaires souhaitent retarder encore une fois les travaux des appartements.

un appartement n'a plus que la charpente, un trou donne dans mon salon et depuis trois ans ou un projet allait nous être présenté, la majorité a stoppé l'ancien syndic et l'a révoqué pour pas faire les travaux.

il a nommé un nouveau syndic aux actions discutable convocation d'ag ne respectant pas les délais, quand je propose un point à rajouter je ne suis pas entendu et quand je pointe les travaux qui doivent être fait chez moi à destination de l'architecte ou le met en AG, pk ? de mes recherches la syndic est sûrement de conivence avec les deux copropriétaires majoritaires, elle a été condamné en appel pour avoir détourné des clients de son ancien employeur ce qui montre des choses.

elle a du contacter l'avocate à qui je présentais l'affaire, je voulais que quelqu'un écrive pour demander un calendrier dans un délais de 3 mois par exemple à défaut je voulais qu'on fasse nommer au plus tôt un syndic judiciaire pour réaliser les travaux que j'accepte dans les plus brefs délais. l'architecte est nommée depuis plus de deux ans à mis plus d'un an avant de venir visiter et toujours rien.

J'ai plus de 80 ans et mon appartement non refait est invendable.

j'ai pas la retraite d'un expert comptable ou d'un dermatologue encore en activité (copropriétaires majoritaire) et je dois faire attention aux dépenses.

pour exemple une fenetre de mon appartement changée lors du ravalement il y a plus de 10 ans aux frais de la copropriété laisse passer l'eau depuis plusieurs années, le mur en dessous est noir plein d'humidité. je l'indique au syndic et rien n'est retenu dans les futurs travaux. pourtant l'architecte missionné pour le changer avait garanti l'efficacité des travaux, cet architecte était le mari de la gestionnaire du syndic de l'époque, syndic qui a démissionné lorsque mon avocat de l'époque l'avait découvert en mentionnant un autre prétexte. ce syndic avait donné plusieurs chantiers dans la ville à son architecte de mari sans qu'il ne soit mentionné leur union lors des réunions de présentation...

-----  
Par yapasdequoi

Ces appartements ont été dévastés par une catastrophe naturelle ? un manque d'entretien ? un dégât des eaux ?

Les déclarations d sinistre ont-elles été faites en temps utile ? (attention prescription de 2 ans)

Que dit VOTRE assureur ?

Vu l'état de cet immeuble, je vous recommande de signaler l'insalubrité à la préfecture qui pourra faire pression sur le syndic et les copropriétaires afin de remédier à ces problèmes et enfin remettre en état la structure et les appartements impactés.

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158  
[/url]

Et l'histoire du jardinet et du mur est vraiment secondaire.