



## Interdiction brise vue, règlement de copropriété jamais reçu !

-----  
Par Zibel

Bonjour,

Je suis locataire depuis fin décembre d'une petite maison à l'entrée d'une résidence. J'ai installé des brises vue sur la clôture de mon jardin afin d'avoir un peu plus d'intimité car c'est une rue très passante.

J'ai fini de les installer le 9 juin.

Le 5 juillet je reçois un courrier de l'agence immobilière : "nous avons été informés par le syndic de copropriété de l'installation d'un brise vue non conforme au règlement de copropriété.

En effet, le règlement de copropriété interdit toute installation de caisses, brises vues, et palissades en bois présents sur votre grillage. Vos haies sont donc considérées comme des brises vues en plastique.

Nous vous demandons de procéder à l'enlèvement de ces installations dans les meilleurs délais. Le cas échéant, le syndic mandatera une entreprise pour procéder à l'enlèvement et la facture vous sera imputée. "

Nous avons donc contacté l'agence pour leur préciser que nous n'avons JAMAIS reçu le règlement de copropriété, l'agence ne nous a transmis à AUCUN MOMENT le nom du cabinet syndic, que nous avons peine à avoir !

Il n'y a rien dans le bail de location à ce sujet.

J'ai payé plus de 100 euros pour l'installer.

Y a t il une loi qui oblige le syndic à nous transmettre le règlement de copropriété au moment de l'arrivée dans le logement ?

Puis je demander demander à l'agence ou au syndic le remboursement de ces brises vues (avec facture) car je n'ai jamais été informée de ces informations aux préalable ?

J'arrive au terme du délai imposé par l'agence, et je n'ai absolument pas eu le temps de tout retirer.

Que puis-je faire légalement ?

Merci de vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est votre bailleur/l'agence de gestion qui doit vous communiquer les parties du règlement de copropriété qui vous concernent.

Vous avez aussi le PLU de la commune qui peut interdire les brise-vues.

Le mieux serait avant que ça tourne au vinaigre de démonter et de mettre de côté vos installations, quitte à les réutiliser dans une future location.

Le syndic n'a aucune relation avec un locataire et ne peut RIEN vous facturer.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Zibel,

Par principe, le règlement de copropriété ne peut être opposable à un occupant, dès lors que son contenu n'a pas été porté à sa connaissance, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges. L'annexer au bail et indiquer dans le bail la remise de ce document présente donc une importance particulière pour le propriétaire. Une réponse ministérielle a indiqué que le locataire qui ne s'est pas vu remettre un extrait du règlement de copropriété peut invoquer la nullité du bail, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges.

#### RÉFÉRENCES JURIDIQUES

Article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Civ 3e, 19 mai 2004, AJDI 2005, 55.

Rép. Min. n°43710 : JOAN Q, 28 sept. 2010.

Dans votre cas, l'agence/le bailleur est responsable de l'absence de communication du RdC. Pourquoi ne pas leur demander de vous rembourser l'installation de vos brise-vues ? au titre des références ci-dessus ?

A la base, tout copropriétaire doit respecter le RdC. Cette obligation n'a pas été transmise correctement au locataire, et ne vous est donc pas opposable.

C'est au bailleur ou à l'Agence de trouver une solution, sinon la copropriété peut les attaquer. Cela leur coûtera bien moins cher de vous rembourser vos brise-vues.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La réponse ministérielle n° 43710 du 28 septembre 2010 ne parle pas de l'opposabilité du règlement de copropriété au locataire.

L'arrêt de la cour de cassation du 19 mai 2004 n° 03-11.360 porte sur le règlement intérieur d'une maison de retraite qui n'a pas été communiqué à une résidente. On ne peut en tirer aucune conséquence sur l'opposabilité du règlement de copropriété à un locataire parce que la nature des liens juridiques entre le résident d'une maison de retraite et l'association gérant la maison de retraite est tout autre que celle des liens d'un locataire avec le syndicat des copropriétaires.

Le règlement de copropriété étant opposable au copropriétaire bailleur il l'est nécessairement au locataire de ce dernier. C'est ce que rappelle la cour de cassation dans un arrêt du 14 avril 2010, n° 09-13.315 : ? obligations nées du règlement de copropriété qui lui étaient opposables en sa qualité de locataire?

Le bailleur n'ayant pas remis d'extraits du règlement de copropriété à son locataire est en faute. Cette faute peut entraîner une indemnisation du locataire par son bailleur mais ne peut avoir pour conséquence le maintien des brise-vue si la pose de ceux-ci est prohibée par le règlement de copropriété.

-----  
Par yapasdequoi

Le bailleur n'ayant pas remis d'extraits du règlement de copropriété à son locataire est en faute. Cette faute peut entraîner une indemnisation du locataire par son bailleur mais ne peut avoir pour conséquence le maintien des brise-vue si la pose de ceux-ci est prohibée par le règlement de copropriété.

On ne peut pas dire mieux.