



## Construction terrasse bois

-----  
Par Amandine12

Bonjour

Nous habitons dans une copropriété composée de deux logements. Notre appartement est situé au premier étage et nous avons un jardin privatif.

Il y a 10 ans nous avons installé une terrasse en bois dans notre jardin. Comme elle fait moins de 20m2 nous n'avons pas déposé de permis de construire.

La fenêtre de la cuisine de la voisine ( qui est en rez de chaussée) donne sur notre terrasse.

Lorsque nous avons construit cette terrasse elle vivait dans l'appartement puis cela fait environ 6 ans qu'elle le loue.

Aujourd'hui son appartement est en vente et elle nous dit que la vue sur notre terrasse est un frein à la vente de son appartement.

- Quelles sont les règles à ce sujet? Le règlement de copropriété date de 1952 et ne mentionne pas ce genre de choses. Il n'y a jamais eu d'assemblée de copropriétaire depuis 10 ans que nous sommes là.

- Que faire?

Je n'ai pas réussi à joindre des photos.

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est le même sujet ?

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/coproprietaires/travaux-et-copropriete-t37036.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/coproprietaires/travaux-et-copropriete-t37036.html[/url]

Pour vendre il serait utile de revenir à une gestion légale de cette copropriété.

Ce qui fait fuir les vendeurs, ce n'est pas la terrasse, c'est la copropriété à deux non gérée et surtout imposant l'unanimité pour n'importe quelle décision.

-----  
Par Amandine12

Bonjour,

Non ce n'est pas le même sujet.

Notre appartement est plus grand que le sien.

Comment revenir à une gestion officielle. Pour l'instant c'est moi le syndic bénévole.

Que peut elle faire pour la terrasse?

Devons nous la déclarer en mairie 10 ans après?

Devrions nous l'enlever?

L'idéal serait bien sur de trouver une solution en bonne entente pour tout le monde.

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'êtes pas le syndic bénévole puisque vous n'avez pas été nommée par l'AG.

Il n'y a que si vous avez 2/3 des tantièmes que vous faites ce que vous voulez.

Pour revenir à une gestion légale, il faut convoquer une AG, prévoir un budget prévisionnel et nommer un syndic.

Et ce syndic doit procéder aux formalités légales (ouvrir un compte, prendre une assurance pour l'immeuble, tenir la

comptabilité, etc)

La déclaration en mairie n'a aucun intérêt car ce serait pour régulariser vis-à-vis de l'urbanisme, or tout recours y est déjà prescrit.

Au delà de 5 ans, il n'y a plus de recours non plus au niveau de la copropriété.

Il y a éventuellement le trouble anormal de voisinage, qui se traite au tribunal.

Et personne ne peut vous dire ce qui en ressortira.

Consultez un avocat.

-----  
Par Amandine12

OK Merci beaucoup pour vos réponses.

J'ai déjà ouvert un compte dédié sauf qu'il est à mon nom et assuré les communs et je gère les factures. Si je comprend bien il faut un compte au nom du syndic et faire un compte rendu d'assemblée générale pour que cela soit officiel.

Je crois que pour mettre à jour le règlement il faut payer un notaire non?

Quand aux tantièmes oui en effet nous avons 2/3 .

Aurions du le faire passer en assemblée générale (si ily en avait eu une ) bien que nous sommes majoritaires et que le terrain est privatif?

-----  
Par yapasdequoi

Il y a un minimum de formalités à respecter !

Le compte doit être ouvert au nom du syndicAT (pas du syndic)

Idem pour l'assurance.

Le mandat du syndic ne peut pas dépasser 3 ans, donc vous n'êtes plus syndic depuis 7 ans.

Lire la loi de 1965, et notamment les articles 41-13 à 41-23

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

-----  
Par yapasdequoi

PS :

Le terrain n'est pas "privatif"....

Le sol est une partie commune en indivision forcée.

Vous avez (sans doute) une jouissance privative du jardin, mais la construction d'une terrasse doit être autorisée par l'AG et actée sur un PV.

Maintenant il y a apparemment prescription : mais avez-vous une preuve de la date de pose de cette terrasse ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Amandine,

Cela ne change pas forcément grand chose, mais je rappelle à nouveau à Yapasdequoi qu'une AG n'est plus obligatoire pour les copropriétés à deux.

La seule obligation réside dans la rédaction d'un PV et son enregistrement dans un registre dédié.

Tout le formalisme de l'AG disparaît. Vous pouvez faire une simple réunion quand vous voulez. Il faudra juste que les décisions prises soient dûment notées et le PV remis comme si vous étiez une copro normale.

La réponse sur les majorités est également incorrecte ou incomplète.

Si, à vous seule, vous disposez de la majorité simple, vous pouvez décider seule de tout ce qui se vote usuellement sous article 24. Dont notamment le budget.

Pour le vote du Syndic, il faut vérifier si une petite copropriété à deux a accès à l'article 25-1. Si oui, vous pourrez vous élire vous-même, au titre du second tour si vous avez moins de 66% des voix puisque vous aurez forcément plus de 33% !

Regardez bien comment se décident les majorités à deux dans les quelques articles de loi concernant les copros à 2. Au niveau comptabilité, c'est aussi beaucoup plus simple.

Mais, et cette information est correcte, certaines obligations demeurent même quand on est deux.

-----  
Par Amandine12

Je suis surprise je n'avais jamais eu notion de partie commune en indivision forcée, il est bien spécifié dans l'acte notarié les deux parcelles qui constituent notre terrain.

J'ai une facture de l'achat des lames de terrasse de 2014, cela peut il constituer une preuve?

-----  
Par AGeorges

Amandine,

On parle aussi d'indivision perpétuelle. Disons qu'ici le mot d'indivision est un peu trompeur, simplement parce que la loi dit "nul n'est tenu à rester dans l'indivision". Et que la loi ne qualifie pas le type d'indivision concerné.

A mon idée, dire "parties communes" suffit, ce qui veut bien dire qu'elles appartiennent à tout le monde. Certaines sont ensuite qualifiées pour leur usage privatif.

Mais la propriété et ce qui y est attaché continue à relever du Syndicat, et non de son usager, ce qui limite les droits de ce dernier. Limite qu'il est bien d'avoir précisé dans le RdC. Sinon, la loi peut prendre le relais.

Une facture de 2014 laisse supposer que la prescription de 10 ans n'est pas (encore) passée. Quid des autorisations d'urbanisme ? (selon la surface)

-----  
Par yapasdequoi

Puisque les textes de loi donnent toutes les réponses, je vous fait un florilège ci-après.

Vous y verrez notamment que lorsque l'AG n'est pas obligatoire les décisions prises doivent être notifiées (= courrier RAR)

Article 3

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 208 (V)

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
  - le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
  - les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
  - les locaux des services communs ;
  - les passages et corridors ;
  - tout élément incorporé dans les parties communes.
- (etc)

Article 4

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 3

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 41-16

...

1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;

Article 41-17

Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 34

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

-----  
Par Amandine12

Merci pour ces précisions mais le jardin est sur une parcelle différente au niveau de cadastre ce celle sur laquelle est construite l'immeuble.

Dans ce cas, cela ne constitue pas le "sol" de l'immeuble. Non?

-----  
Par Amandine12

A Georges, pour le délai de prescription Yapasdequoi parle de 5 ans et vous de 10 ans. Qu'en est-il?

-----  
Par AGeorges

Amandine

Quand on cherche "prescription immobilière en copropriété", la plupart des sources disent 10 ans.

L'article 42 de la loi 65-557 se réfère au code civil, article 2224 qui dit "Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans"

Et il me semble que l'action pour démolir votre terrasse serait traitée comme une action personnelle.  
Dans ce cas, c'est Yapasdequoi qui a raison.

Il est connu que le délai était auparavant de dix ans. Donc que certaines sources aient "oublié" de mettre à jour leurs textes est une hypothèse raisonnable.

Il reste le doute sur l'action personnelle.

Un autre intervenant vous confirmera sans doute.

-----  
Par Amandine12

Merci A Georges pour votre réponse.

Le fait que mon jardin soit sur une parcelle différente de celle sur laquelle est construite l'immeuble (voir message plus haut) change t-il quelque chose?

Selon ce que j'en comprend: le jardin ne fait pas partie de la copropriété. Ai je bien compris?  
Dans ce cas, les "travaux" doivent ils être votés en réunion de copropriétaires?

-----  
Par yapasdequoi

En consultant votre acte de vente, vous en saurez plus sur le statut de ce jardin.

Classiquement le jardin qui entoure un immeuble en copropriété en fait partie et dans ce cas est une partie commune.  
Mais dans votre cas particulier il est possible que d'une part votre logement soit un lot de copropriété et d'autre part vous soyez plein propriétaire sur la parcelle voisine constituant le jardin.

Dans ce cas le jardin ne faisant pas partie de la copropriété, il n'y aurait pas lieu de demander une autorisation à la copropriété pour y installer une terrasse.

Alors le voisin ne peut qu'invoquer le trouble anormal de voisinage.  
Vous faites des noubas bruyantes toute la soirée sur cette terrasse ?

-----  
Par Amandine12

l'acte de vente distingue :

- Article un : notre appartement comme étant un lot (ou la parcelle de l'immeuble est mentionnée) , il y est précisé les millièmes de la propriété du sol, et des parties communes, il est mentionné qu'il fait l'objet d'un état descriptif de division

et d'un règlement de copropriété.

- Article deux: les deux parcelles de jardin comme deux autres lots, il n'est aucunement indiqué que ces parcelles font l'objet d'un règlement de copropriété ni d'état descriptif de division.

- L'état descriptif de division ne parle que de l'immeuble, allées et caves.

On mange rarement sur cette terrasse. On s'en sert en journée comme espace de jeux pour les enfants. La voisine mentionne plutôt l'aspect gênant visuellement puisque sa cuisine donne directement dessus.

-----  
Par AGeorges

Amandine,  
L'EDD peut aussi définir la copropriété en faisant référence à un numéro de parcelle, côté cadastre, et en donnant une superficie. Un métrage sommaire devrait permettre de confirmer que les deux terrains n'en font pas partie.

Ce qui est curieux dans cette situation, c'est que vous avez probablement acheté l'ensemble au même propriétaire. Ce dernier aurait donc un jour coupé son terrain, construit un immeuble sur cette partie isolée, lequel aurait été en même temps ou ensuite défini comme une copropriété. Ce n'aurait pas été utile de faire ce découpage s'il avait inclus les terrains comme parties communes.

De plus, vous pouvez aussi vous plaindre que la voisine a une VUE directe sur votre terrain !

Ce qui est lié à l'indépendance des terrains s'éclaircit.

- Pas d'autorisation de la copropriété, évidemment
- Si votre terrasse est assez petite, pas d'autorisation d'urbanisme
- un souci classique de voisinage hors copropriété qui tient à la petitesse du terrain de l'immeuble, un aspect de vue qui pourrait conduire à une servitude de père de famille si c'est bien le fait d'avoir morcelé un terrain plus grand.

Toute opération visant à réduire les bruits liés à des jeux sur le terrain pourrait bien être vouée à l'échec si ledit terrain commence juste sous la fenêtre de la voisine. Vous n'allez pas construire un mur ou planter des thuyas de 3m de haut !

Je ne vois qu'un gentleman agreement :

- La voisine ne va dans sa cuisine que de 11h30 à 14h, et pendant cette période, vos enfants ne jouent pas sous sa fenêtre. (la plage horaire est un exemple).

-----  
Par Amandine12

l'EDD ne définit pas la copropriété en ces termes mais les parcelles cadastrales d'immeuble et de jardin sont clairement distinctes.

En fait c'est une maison des années 35 qui était au départ composée de 4 logements je crois...au départ chaque appartement avait sa parcelle ( notre appartement est constitué de deux lots qui ont été regroupés ce qui explique que nous avons deux parcelles de jardin), les lots ont été regroupés au niveau des logements et les jardins échangés (j'ai trace d'actes notariés qui stipulent ces échanges).

Enfin bref il y a eu certainement multiples modifications depuis les années 30 ce qui explique le caractère inhabituel du "découpage".

Il me semble aussi que la nuisance ne doit pas être si grande que cela puisque nous l'avons construite lorsqu'elle y vivait et qu'elle n'a jamais rien évoqué, ensuite deux locataires ce sont succédés et ce problème n'a jamais été évoqué.

Selon elle ce sont les potentiels acheteurs qui visitent l'appartement qui sont surpris de cette proximité et qui demandent si nous avons eu une autorisation. Avions nous besoin d'une autorisation? moins de 20 m2.

Une déclaration aurait peut être été nécessaire?

-----  
Par yapasdequoi

Vu votre description, j'ai l'impression que vous mélangez "parcelle" et "lot".

La copropriété est décomposée en lots et dès lors que votre jardin est un "lot" (ou plusieurs lots regroupés/échangés/ ou autre) il fait bien partie de la copropriété....

Même si jardin et immeuble reposent sur des parcelles différentes, l'ensemble du sol constitue une "partie commune", et donc on en revient aux réponses précédentes.

Montrez vos documents à un notaire, pour confirmer. Mais si vous voulez gérer une copropriété, même petite, il est important de savoir ce qu'elle contient.

Ensuite concernant les recours du voisin, il y a prescription pour l'urbanisme, ainsi que pour l'autorisation de l'AG, il ne reste que le trouble anormal de voisinage, qui n'est pas démontré non plus après toutes ces années.

Et je reviens aussi à ma réponse initiale : ce qui refroidit les visiteurs c'est bien plus le statut de copropriété à deux, gérée "à la bonne franquette" et où ils n'auront donc aucun pouvoir de décision ... après ils utilisent la terrasse comme un "prétexte" facile pour se désengager.

-----  
Par AGeorges

Re,  
Oui, entre 5 et 20 m2, une DP est nécessaire.

Pour information.  
Une violation des règles d'urbanisme est un délit. Un délit implique une action au pénal et une au civil.

Pour le côté pénal, la prescription est de 6 ans. Vous ne risquez plus rien de ce côté (ouf).  
Pour le côté civil, la prescription est de 10 ans. Vous y êtes presque, mais la Mairie peut vous poursuivre, vous demander de régulariser ou de démolir.

L'idéal serait de vous renseigner pour savoir si vous pouvez régulariser. Ou attendre un an ! Un autre intervenant saura peut-être vous le dire (moi, pas).

-----  
Par AGeorges

Au sujet des lots, il est difficile de se prononcer, l'utilisation d'un tel mot étant sujette à caution.

Pour moi, la seule référence est l'EDD.  
Le minimum pour avoir une copropriété est d'avoir des parties communes. Les allées et couloir communs éventuels peuvent suffire. Tout lot dans une copropriété est numéroté. Le terrain autour peut être défini comme une entité vague, mais doit être cité dans l'EDD par un moyen ou un autre.  
Si le "jardin" est partie commune et est coupé en plusieurs lots, ceux-ci doivent être définis dans l'EDD avec un numéro de lot différent de celui des autres lots.  
Si l'EDD ne dit rien, je ne vois pas comment ces 'lots', même si le mot est le même que celui utilisé en copropriété, pourraient en faire partie.  
C'est un AVIS.  
Par contre, si des parties de l'immeuble ont été découpées puis ou regroupées, cela devrait être repris dans l'EDD et pas seulement dans des actes de vente.  
Idem, le regroupement ou découpage des jardins ne peut pas être mentionné comme modification au niveau de la copropriété s'ils n'en font pas partie.

Il reste encore une possibilité :

Dans cette copropriété, tout a été fait n'importe comment.  
Ce qui interdit toute réflexion juridique ou logique.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

A mon avis le problème majeur, si ce n'est le seul, est que la fenêtre du rez-de-chaussée donne sur un jardin occupé par un autre. L'immeuble a été divisé ainsi et c'est ce qui explique le peu d'attrait de cet appartement. Je doute fort que la terrasse posée dans le jardin y soit pour quoi que ce soit.

D'ailleurs en quoi consiste cette terrasse ? A-t-elle un volume ou n'est-elle qu'une surface ? Ce qui n'a pas de volume n'est pas une construction et ne requiert pas d'autorisation d'urbanisme.

Faut-il une autorisation de l'assemblée générale pour installer une terrasse dans un jardin à jouissance privative dans une copropriété ? Difficile à dire. De toute façon, dans une copropriété à deux, celui qui détient les deux-tiers des voix peut s'autoriser lui-même à réaliser des travaux privatifs sur les parties communes.

Dans une copropriété à deux, la nomination d'un syndic et la réunion régulière de l'assemblée générale ne sont pas indispensables. Ce n'est pas le fonctionnement de la copropriété qui pose problème, c'est la configuration de

l'immeuble.

-----  
Par Amandine12

Merci à tous pour vos réponses qui m'éclairent bien.

Je pense concernant les lots il est fort probable que bien des changements se sont succédés sans avoir été faits dans les règles, nous en avons eu des preuves pour d'autres choses.

Ensuite concernant cette terrasse pour répondre à Nihilscio, est légèrement surélevée sur une partie pour combler la légère pente du terrain. Elle est surélevée de 40 à 50 cm environ au plus haut ( c'est la partie la plus proche de la fenêtre) jusqu'à rejoindre progressivement le niveau du sol.

-----  
Par Nihilscio

Vous avez donc surélevé d'au moins 40 cm le sol à proximité de la fenêtre de la voisine. C'est de nature à lui porter préjudice.

Si le jardin est bien une partie commune à jouissance privative, l'action d'un copropriétaire tendant à la démolition d'un ouvrage édifié par un autre copropriétaire sur une partie commune est une action réelle prescrite par trente ans (Cass. Civ3, 07/09/2022 n° 21-13.014). La terrasse de par son volume pourrait être considérée comme une construction.

Si l'on considère que ce n'est pas une construction, l'action tendant à faire retirer la terrasse est une action personnelle. L'action est prescrite par cinq ans depuis le 25 novembre 2018. Le délai de prescription était auparavant de dix ans. L'installation de la terrasse étant antérieure à cette date, la voisine a une action tant que la terrasse n'est pas en place depuis plus de dix ans et au plus tard le 25 novembre 2023.