



Travaux sur partie privative qui implique la modification des parties communes

Par **ApprentiSynd**, le **09/03/2020** à **11:41**

Bonjour,

Je tiens à préciser qu'il s'agit d'une copropriété horizontale.

Certains copropriétaires qui sont en bout de copropriété (donnant sur la rue appartenant à la mairie) désirent installer un grillage dans leur jardin (jouissance exclusive).

Or, la mairie leur impose un type de grillage très précis ainsi qu'une haie vive derrière (plus restrictif que ce qui est indiqué dans le règlement de copro, donc pas de soucis à ce niveau-là) et surtout leur impose de faire retirer les lisses bétons (posées sur le terrain de la copro entre le trottoir et leur terrain juste avant la bordure P1 et faisant partie des parties communes) car ce double dispositif n'est pas autorisé.

Pour résumer nous avons dans l'ordre :

-----mairie-----|-----copropriété-----

rue | trottoir | bordure P1 | Lisses bétons | grillage

Se pose alors la question de qui paye la découpe de ces lisses bétons ?

De ce qui a été retenu en terme de loi jusqu'à présent c'est qu'il est possible de voter l'autorisation donnée à des copropriétaires de réaliser des travaux affectant ou sur les parties communes à leurs frais exclusifs via un vote à la majorité absolue de l'article 25.

Nous sommes partis du principe que les travaux voulus par les copropriétaires ont déclenchés la demande de retrait des lisses bétons par l'intermédiaire de la mairie et sont donc des travaux affectant les parties communes.

Si aucun grillage n'est installé, le retrait des lisses n'est pas nécessaires.

Mais n'est-ce pas plutôt à la copropriété de prendre en charge ces travaux car ces lisses

bétons lui appartiennent ?

Cordialement,

Par **youris**, le **09/03/2020** à **15:05**

bonjour,

ce sont des travaux qui affectent des parties communes à jouissance privative en particulier la clôture extérieure, je ne suis pas certain que la majorité de l'article 25 soit suffisante dans votre cas, car ce ne sont pas des travaux d'amélioration pour la copropriété.

la clôture sont certes des parties communes mais leur suppression est rendu nécessaire pour la réalisation des travaux demandés par certains copropriétaires, donc cette suppression est seulement à la charge des demandeurs puisque à leurs seuls bénéfices.

salutations

Par **ApprentiSynd**, le **09/03/2020** à **15:29**

Je vous remercie pour la rapidité de votre réponse.

Je vous rejoins sur la jouissance exclusive des travaux qui seront réalisés et qui comprendront donc la suppression des lisses.

Je n'étais pas sûr si la majorité absolue suffisait et si un vote à double majorité était obligatoire dans ce cas car il ne s'agit que de clôtures "esthétiques" et qui ne délimite pas une parcelle en particulier (voir l'image jointe).

[image](#)

(maj : cette image est ancienne, aujourd'hui les copropriétaires n'ont plus de grillage, seules les lisses bétons sont présentes et une haie "partielle" leur permet de limiter l'entrée sur leur terrain)

Mais c'est sûr que l'on ne peut pas parler de travaux d'amélioration dans ce cas là.

Cordialement.

Par **beatles**, le **09/03/2020** à **17:11**

Bonsoir,

En copropriété horizontale légale caractérisée par le Conseil d'État et non pas la méthode Stemmer interdite, vos parcelles de terrain composant vos lots sont en pleine propriété.

Suivez donc les directives de la Mairie sans demander l'autorisation à qui que ce soit.

Il est surprenant que certains s'accrochent, malgré toutes les preuves, à cette affabulation de l'indivision du terrain d'assiette d'une copropriété horizontale.

Pour rappel (Cour d'appel d'Aix-en-Provence ; chambre 1A ; 14 décembre 2010 ; n° R.G. 09/08794) :

[quote]

*D'une part que, nonobstant d'anciens avis ou décisions publiés entre 1977 et 1989, **Maître M. ne peut occulter les nombreuses décisions et recommandations postérieures que le premier juge a parfaitement rappelées alertant le notariat sur le risque juridique encouru par la méthode « Stemmer ».** De surcroît qu'en soutenant à tort que les actes de ventes plaçaient réellement les divers « acquéreurs des lots » encore qualifiés de co-indivisaires (sic) sous le régime de la copropriété, **alors qu'il ne pouvait ignorer en tant que professionnel du droit que la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, impose l'existence de parties de bâtiments et de terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé****, Maître M a personnellement manqué à son obligation de conseil et de sécurité juridique qui s'impose à tout officier ministériel, et engagé sa responsabilité comme justement retenu par le premier juge, dans le cadre du partage contractuellement prévu dans chaque acte de vente.*

[/quote]

Sachant que la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ne fait que se conformer à la jurisprudence (constante) administrative (Conseil d'État).

Cdt.

Par ApprentiSynd, le 09/03/2020 à 17:33

Bonsoir Beatles,

Je vous remercie pour ces précisions, je vous avoue que je ne suis qu'un débutant avec tout ce qui touche au syndicat.

Faisant partie du conseil syndical et n'étant pas l'un des copropriétaires concernés, voulez-vous dire que dans tous les cas ces travaux sont à leur charge sans qu'il y ait besoin de faire un vote de leur part ?

Les lisses bétons ne sont pas exactement posées sur leur terrain privatif, il y a une partie qui est sur la voie/ parties communes (voir l'image de mon précédent message).

Est-ce cela qui tomberait dans l'illégalité vis à vis de la méthode Stemmer ?

Nous avons récupéré la gestion du syndicat bénévole il y a très peu et nous désirons remettre tout en ordre car des décisions passées n'étaient pas réellement en accords avec le règlement de copropriété.

Merci à nouveau pour ces éléments et désolé pour l'amateurisme de mes questions.

Cordialement.

Par **beatles**, le **09/03/2020** à **17:54**

Les lisses en béton étant illégales leurs démolitions s'imposent ; de plus empiétant sur les vraies parties communes la copropriété peut les obliger à le faire, car, si l'on approfondit, la copropriété qui a autorisé ou laissé faire quelque chose d'illégal a une grande part de responsabilité, en particulier le syndic si l'on se réfère à l'article 18 de la loi 65-557 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037671841&cidTexte=LEGI>).

Par **wolfram2**, le **09/03/2020** à **18:04**

Bonsoir

La revue "Le Particulier" vient de sortir un excellent N° spécial sur la copro. Vous pouvez commencer par le lire. Vérifier sur la loi et le décret d'appli indiqués ci-dessous.

Bon courage. Wolfram

Par **beatles**, le **09/03/2020** à **19:07**

Pour compléter il faut toujours revenir aux sources (<http://archives.assemblee-nationale.fr/2/cr/1964-1965-ordinaire2/009.pdf>) pour mieux comprendre une loi et son esprit voulu par le législateur (à partir de la page 817 du JOAN).

La copropriété horizontale est concernée par le dernier alinéa, supplétif, de l'article 1, puisque l'on n'a pas à faire à des bâtiments collectifs, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, mais à un terrain collectif, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes (état descriptif de division régit par les articles 71-1 à 71-13 du décret 55-1350).

Origine (page 821) :

[quote]

À défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui comportent **des parcelles de terrain faisant l'objet de droits de propriété privatifs** et des terrains, des aménagements et des services communs.

[/quote]

Actuel (suite à un amendement de pure forme) :

[quote]

À défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

[/quote]

Article 543 du Code civil

[quote]

On peut avoir sur les biens, **ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance**, ou seulement des services fonciers à prétendre.

[/quote]

Le dernier alinéa est sans ambiguïté les parcelles de terrain composant les lots, d'une copropriété horizontale qui n'échappe pas à la législation sur les lotissements (Conseil d'État), sont en pleine propriété et non pas en simple jouissance.

Après la loi s'applique uniquement pour les parties communes (terrains, aménagements et services communs).

Donc, pour ce qui est de la loi l'article 1 est suffisant, pour le décret ce sont les trois premiers articles.

Par **ApprentiSynd**, le **10/03/2020** à **20:59**

Bien je tenais à tous vous remercier pour l'ensemble des informations apportées. Cela va me permettre de faire le point et servir d'une bonne base pour le vote de ces travaux mais surtout pour lancer la procédure de remise à niveau de cette copropriété !

Sincères salutations.