



Construction d'une palissade devant notre entrée et notre fenêtre

Par **ThémisR**, le **19/04/2025** à **11:12**

Bonjour à tous,

Je vous écrit afin d'avoir des réponses à mes interrogations.

Nous habitons en copropriété au rez de chaussée avec une terrasse construite il y a plus de 10 ans par les anciens propriétaires des 2 lots.

Cette terrasse dont une surface a été rachetée par notre voisin il y a 5 ans environ, dispose donc maintenant d'une partie privative. L'autre partie de la terrasse est une servitude de passage nous permettant d'accéder à nos appartements respectifs.

L'appartement voisin du notre a été vendu et le nouveau propriétaire nous a fait part de son intention de refaire toute la terrasse à ses frais. En le recroisant quelques semaines plus tard, il nous annonce qu'il veut faire construire une palissade en limite de sa propriété pour séparer les espaces.

Notre unique fenêtre et notre porte donnant sur cette terrasse qui se situe plein sud et la palissade étant construite, je m'aperçois qu'il y a un risque pour nous d'avoir une perte d'ensoleillement , surtout en hiver, avec les ombres portées par sa palissade.

Cette perte d'ensoleillement n'est pas constatée pour l'instant car le soleil est presque au zenith, mais sa palissade étant construite à 2 mètres de notre fenêtre et de notre entrée... il y a des chances que les rayons du soleil n'arrivent plus chez nous en période hivernale.

De plus, en pensant à la revente, cela peut possiblement rebuter des acheteurs.

Ayant reçu la convocation pour l'AG de copropriété qui doit se tenir le mois prochain , je m'aperçois qu'il propose bien de refaire la terrasse mais à l'identique, ce qui n'est pas du tout le cas. Et que les travaux sur la terrasse sont terminés...

D'où mes interrogations:

A t'il le droit de faire ses travaux sans l'aval des copropriétaires ?

Faut-il une autorisation, ou faire une déclaration à la Mairie pour ce genre de travaux ?

Si il propose de refaire la terrasse à l'identique mais que ce n'est pas le cas, a t'il quand

même le droit de faire ce qu'il veut sur la surface extérieure de son lot?

Comment connaitre le bornage qui délimite son lot et celui de la copropriété?

Et enfin quels sont les recours ou actions que nous pouvons mener face à cette, possible, perte d'ensoleillement?

Merci d'avance pour vos retours.

Cordialement

Par **youris**, le **19/04/2025** à **11:20**

bonjour,

dans une copropriété, le sol est généralement est une partie commune, la terrasse du rdc doivent être des parties communes à usage privatif, est-ce le cas ?

est-ce le cas ou ces terrasses sont impalntées sur la partie commune dont la modification nécessite l'accord de votre A.G.

salutations

Par **ThémisR**, le **19/04/2025** à **11:45**

Bonjour,

Avant le rachat, c'était une partie commune à l'immeuble sans usage privatif...

Maintenant, la terrasse est divisée en une partie privée cloturée et une partie commune qui est la servitude de passage.

Cordialement.

Par **beatles**, le **19/04/2025** à **12:29**

Bonjour,

Une partie commune à jouissance privative ne se rachète pas puisque c'est un acte de disposition sur ces dernières (parties comunes) suite à une décision d'assemblée générale conformément aux dispositions ds articles 16 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 et il n'exite pas de servitude, voir l'article 6-1A de la même loi et subsidiairement les articles 6-3 et 6-4.

Donc pour a palissade décision d'AG (article 25b de la dite loi).

Cdt.

Par **ThémisR**, le **19/04/2025 à 13:49**

Bonjour,

La terrasse n'était pas à jouissance privative, mais en partie commune... jusqu'au rachat d'une partie de celle ci.

Cordialement.

Par **beatles**, le **19/04/2025 à 16:28**

Le terrain d'assiette d'une copropriété d'un ou plusieurs bâtiments collectifs ne peut être qu'une partie commune puisque l'état descriptif de division ne concerne que le ou les bâtiments ; voir l'article 2 du décret du 17 mars 1967 qui renvoie aux articles 71-1 à 71-13 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955.

Si une partie du terrain d'assiette peut être une partie commune ce n'est que pour un lot dit transitoire qui ne peut être stipulé que dans le règlement de copropriété (alinéas 3 et 4 du I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965) .et surtout pas dans l'état descriptif de division.

Cette terrasse est une partie commune à jouissance privative bien que n'étant pas répertoriée comme telle dans le règlement de copropriété est sans incidence sur son existence.

Article 209 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 :

[quote]

I. - A créé les dispositions suivantes :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

[Art. 6-2](#), [Art. 6-3](#), [Art. 6-4](#)

II. - L'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'est applicable qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention

dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.

[/quote]

Article 206 de la loi n° 2016-1021 du 23 novembre 2018 :

[quote]

I. - A créé les dispositions suivantes :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

[Art. 1](#)

II. -Les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont applicables qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence de mention de la consistance du lot transitoire dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ce lot.

[/quote]