Image not found or type unknown

evacuation eaux de pluie sur terrain d'un lot à usage privatif

Par **superkalifragile**, le **05/03/2009** à **16:47**

bonjour,
voila j'habite une copro de 2 lots RDC + 1er. Chacun des lots à l'usage exclusif d'un jardin. Il y a 9 ans le copro de l'etage à construit une terasse, il a créé des trous pour l'evacuation des eaux, mais rien concernant le recuperation de ces eaux. Resultat: elles s'ecoulent en partie directement contre le mur de la batisse mais aussi sur ma partie de jardin à usage privatif.
Puis je exiger le placement d'une goutiere qui sortirai en evacuation sur sa partie de jardin privative à lui?
Merçi par avance si quelqu'un connait la réponse de bien vouloir me la communiquer.

Par **JULIEN CAHAREL**, le **05/03/2009** à **17:08**

Bonjour,

Le premier point problématique réside dans la construction de la terrasse. Un copropriétaire ne peut pas toucher à l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Il ne pouvait donc pas construire sa terrasse sans votre accord.

Le second point problématique résulte vraisemblablement de l'absence de permis de construire ou d'autorisation de travaux pour réaliser cette terrasse. La copropriété devait demander une autorisation pour réaliser les travaux. La mairie n'aurait pas manqué de remarquer l'absence de gouttière et l'aurait imposé.

Vraisemblablement, votre copropriété n'est pas géré par un syndic professionnel. S'il existe un syndic bénévole, vous pouvez lui demander de convoquer une assemblée générale des copropriétaires afin d'imposer à votre voisin de faire installer une gouttière sous peine de démolition de la terrasse, si la copropriété n'a pas donné son accord naturellement. Cette solution ne réglera pas les éventuels problèmes d'urbanisme liés à une construction sans accord de la Mairie, mais elle permettra de régler à l'amiable le problème de voisinage.
Si aucun syndic n'est nommé et en cas d'obstruction de votre voisin, il conviendra de saisir le procureur de la république qui en nommera un d'office.

Bien à vous

Par **superkalifragile**, le **05/03/2009** à **17:34**

bonjour monsieur,

A la craetion de la copropriete, il y a 9 ans,(je n'etais pas encore la),c'est un geometre qui s'est chargé du decoupage des lots, dont la creation d'une terasse,et d'un reglement de copro associé. Sur le reglement de copro, aucune precision sur l'ecoulement des eaux.C'est pour ça, sur le principe, qu'est ce qui prévaut en la matiere, doivent ils se tenir à un ecoulement sur leur partie privative ou peuvent ils laisser en l'etat du fait que ma partie privative de jardin sur laquelle tombe l'eau est une partie dont ils ont 'la propriete partagée'?
Qu'en pensez vous? merçi

Par **JULIEN CAHAREL**, le **05/03/2009** à **18:04**

Dans cette hypothèse, il convient de réunir l'assemblée générale des copropriétaires et de voter la création d'une gouttière dont le cout sera réparti entre tous les copropriétaires

Bon courage!

Par **superkalifragile**, le **05/03/2009** à **18:23**

Re Monsieur Caharel,

Admettons, ok pour ordre du jour d'une l'assemblee, mais l'orientation de l'evacuation, suis je en droit d'imposer quelle se fasse sur leur jardin privatif?
Je suis tétue hein!

Par **JULIEN CAHAREL**, le **05/03/2009** à **18:38**

Il me semble préférable, dans un soucis d'apaisement, de favoriser l'endroit le moins dommageable et le moins cher.

Si les évacuations d'eaux vous pose un problème, vous pouvez également proposer au vote un drainage de votre jardin

Par **superkalifragile**, le **05/03/2009** à **18:51**

Merçi quand meme .

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **jeetendra**, le **05/03/2009** à **18:57**

bonsoir, mon confrère julien caharel à raison, il vous faut recourir à la copropriété pour régler à l'amiable ce différent, il n'est pas trop tard, voir le copié collé de www.blog-maison.com, cordialement

[fluo]Pose de papiers peints, peinture, travaux d'isolation, réfection de l'électricité, aménagement des combles : certains travaux nécessitent l'accord de la copropriété d'autres pas. Explications.
Ce que dit la loi[/fluo]

La copropriété est un régime juridique qui régit aussi bien les immeubles que certains lotissements. Les propriétaires, qui possèdent chacun un lot, composé d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes, sont appelés copropriétaires.

[fluo]Le fait de partager le bien immobilier à plusieurs implique des règles strictes, notamment en matière de travaux, qu'il s'agisse de travaux portant sur les parties communes mais également sur les parties privatives. [/fluo]

En ce qui concerne ces dernières, sachez que tout n'est pas permis. En effet, si un copropriétaire peut engager individuellement des travaux chez lui, sachez que seuls ceux qui affectent uniquement les parties privatives ne requièrent pas l'autorisation de l'assemblée (changer les papiers peints, percer une cloison intérieure, travaux d'isolation ou de réfection de l'électricité).

[fluo]En revanche, si les parties communes de l'immeuble sont concernées, il devra obtenir la majorité absolue de l'assemblée de tous les autres copropriétaires (article 25) : c'est le cas pour se raccorder sur les canalisations générales d'écoulement des eaux, percer un mur porteur, ouvrir une fenêtre, réunir deux appartements, ou fermer une loggia.[/fluo]

Pour avoir le droit de percer des chiens assis sur le toit ou d'acheter les combles communs en vue de les aménager, la double majorité réunissant les deux tiers des voix est suffisante (article 26). Ces travaux ne peuvent porter atteinte à la solidité et à la destination de l'immeuble.

Il faut prendre garde également à ne pas restreindre les modalités de jouissance des autres copropriétaires (par exemple supprimer la vue qu'avaient les voisins sur une terrasse-jardin en couvrant celle-ci).

[fluo]Remarque : Le défaut d'autorisation peut entraîner la condamnation du contrevenant à remettre les lieux dans leur état initial, la jurisprudence est sévère sur ce sujet. La permission de la copropriété ne dispense pas non plus d'obtenir les autorisations administratives :

permis de construire pour les travaux changeant la destination de l'immeuble ou modifiant son aspect extérieur, autorisation des monuments historiques pour les bâtiments classés ou quartiers protégés.[/fluo]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **superkalifragile**, le **05/03/2009** à **19:14**

bonsoir monsieur,

en effet, je pense que nous trouverons une solution adaptée pour tous. et merçi.

Par **jeetendra**, le **05/03/2009** à **19:22**

de rien, bonne continuation, bonne soirée à vous

Par **superkalifragile**, le **05/03/2009** à **19:40**

merçi et pareillement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés