



Jouissance exclusive d'une terrasse où la copropriété veut faire des travaux

Par **krevette**, le 16/11/2019 à 16:47

Bonjour

J'ai "la jouissance exclusive" de ma terrasse dans ma co-propriété. On me dit qu'elle appartient au parties communes, alors que je l'ai achetée avec mon appartement qui est le seul à donner sur cette terrasse. Un restaurant est en train de faire des travaux en dessous de mon appartement et voudrait faire passer sa cheminée d'extraction par ma terrasse, en trouant la terrasse et en prenant une partie sur ma terrasse , pour faire passer un tuyau de 40cm de diamètre, et une cheminée. J'ai peur de l'extraction, des bruits, de la chaleur, du polluant, et des dégâts possibles... Je ne souhaite pas que cette cheminée passe par ma terrasse "en jouissance exclusive" , quels sont les alinéas possibles dans les droits à la propriété que puis-je renvoyer au syndic ? Merci de m'informer.

Par **oyster**, le 18/11/2019 à 17:57

Bonjour,

Vous avez un droit de jouissance d'une partie privative ,mais qui appartient en fait à la copropriété .:

L'autorisation de perçer la dalle béton de la terrasse pour le passage d'une cheminée se doit d'obtenir l'autorisation par une résolution posée dans les délais lors d'une AG.

Vous pouvez faire part de la modification de l'ASPECT extérieur par utilisation d'un TUYAU de grand diamètre avec possible fixation par HAUBANS ,et, surtout le BRUIT de l'extracteur JOUR et NUITqui disperse les "ODEURS" vers la copropriété ...

Soyez attentif pour faire du porte à porte afin de reunir le maximun de "pouvoirs" des absents ,car la nuisance est bien réelle pour les voisins ,et,présente un FREIN en cas de VENTE.

Présentez vous à la pdt de séance afin de pouvoir informer des risques les copropriétaires ...

Par **Rambouillet**, le 18/11/2019 à 18:07

Bonjour,

Ce que vous décrivez est illégal : une AG ne peut porter atteinte à la jouissance privative au profit d'un autre copro.

Elle le pourrait dans certains cas pour le bien commun moyennant indemnistaion :

[quote]

Article 9

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

[/quote]

Par **youris**, le **18/11/2019** à **18:39**

bonjour,

certes la jouissance exclusive d'une partie commune de copropriété n'est pas un droit de propriété mais son titulaire dispose de certains droits.

l'article 6-3 de la loi 65-557 indique que cette partie commune ne peut être affectées qu' à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot.

dans ces conditions, je ne suis pas certain que même avec un vote d'A.G. on puisse modifier

la jouissance exclusive d'une partie commune à usage privatif.

la remise en cause d'un droit de jouissance exclusif est impossible sans l'accord de son bénéficiaire.

de ce qui précède, je pense que vous pouvez vous opposer avec succès à ces travaux qui remettent en cause ou modifie le caractère exclusif de la jouissance de votre terrasse.

la consultation d'un avocat spécialisé me semble nécessaire.

salutations

Par **beatles**, le **18/11/2019** à **19:55**

Bonsoir,

Plus précisément, la jouissance de la terrasse est attachée au lot et fait donc partie de la jouissance du lot soit de sa parties privative (l'appartement) dont elle est indissociable.

[quote]

Article 26 loi 65-557 (avant-dernier alinéa) :

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

[/quote]

La cheminée d'extraction modifierait les modalités de jouissance de la partie privative qu'est votre appartement auquel est attaché la jouissance de la terrasse.

Il faut donc l'unanimité ce qui implique votre accord que vous ne donnerez jamais.

Cdt.