Image not found or type unknown

Terrasse (partie commune à usage exclusif privatif)

Par **lynuss2**, le **07/05/2024** à **10:10**

Bonjour ,

je suis propriétaire d'un appartement de toit disposant d''une terrasse à usage privatif. En mai 2023 mon voisin remarque des traces d'humidité dans son appartement du dessous.

Les chenaux ont été refaits en avril 2024. Il alerte le syndic qui diligente une expertise quise déroule en janvier 2024 en passant par mon appartement, expertise qui note des malfaçons sur les chenaux.

Un rdv contradictoire en présence du syndic et des assurances + la société ayant réalisé le diagnostic n'aboutit à rien, puisque l'assureur du sous traitant ayant la réfection des chenaux demande une levée de doute quant à l'étanchéité de la terrasse qui pourrait également être en cause.

2 autres rdv ne donné rien. Un expert agréé est donc contacté et le 15 avril 2024 il demande un test sur l'étanchéité de la terrasse. Test réalisé le 17 avril. Non concluat.

Les parties ont donc été reconvoqués le 21 avril, mais il pleuvait donc impossible de réaliser les Tests.

Le syndic m'informe que cela effectué le 15 mai, puis le 21 mai...

Bref c'est un appartement que je loue occasionnellement sur Airbnb de mai à septembre à la semaine. Je ne suis pas sur place et je laisse l'accès au syndic (une voisine lui ouvre).

Le syndic m'informe que je suis obligé de laisser l'accès quand il le décide, or j'ai des locataires toutes les semaines de juin, juillet et aout.

J'avais indiqué au syndic que les recherches et les travaux pouvaient se dérouler entre septembre 2023 et debut mai 2024, ou idem en 2024 -2025.

Puis je interdire l'accès à la terrasse via mon appartement ? Puis je imposer que l'accès à la terrasse se fasse par le jardin en installant une sapine afin de protéger la vie privé de nons locataires.

Bref le syndic peut il m'imposer tous les 15 jours des dates m'obligeant à annuler mes

locations , quid de mon manque à gagner ?

Merci de votre aide.

Bien à vous

Franck

Par **beatles**, le **07/05/2024** à **10:28**

Bonjour,

Je vous renvoie à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]
I.-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.

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

II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

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

III.-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. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

[/quote]
Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

[/quote]
Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés