



Travaux sur terrasse jardin à usage privatif

Par **PGob**, le **22/11/2019** à **00:19**

Bonjour Maitre,

Un lot de notre copropriété jouit d'un **droit de jouissance exclusive** de l'une de nos terrasses, de **111 m²**, que le RC qualifie de « **terrasse jardin suspendu** ».

Depuis 54 ans que la résidence est construite, il y a de la terre avec des plantes et arbustes sur cette terrasse.

A cet instant, la **hauteur de terre est de 40 cm**, et la terre **dépasse les relevés d'étanchéité** ; l'aménagement est donc non conforme.

L'étanchéité n'a jamais été refaite sur cette portion (les autres terrasses de l'immeuble, toutes inaccessibles, ont été refaites en 2018).

Il y avait déjà eu plusieurs infiltrations depuis 2012 sous cette terrasse jardin, mais aucune expertise sérieuse n'a été faite pour vérifier si l'étanchéité était encore fonctionnelle.

Depuis janvier de cette année, il y a d'énormes infiltrations, bien pires que les précédentes.

Nous avons mis en place en mai un projet d'envergure pour tout refaire, avec l'aide d'un architecte.

Il nous dit que l'étanchéité de cette terrasse jardin est en ruine.

Au travers de son CCTP, confirmé par les devis, l'architecte impose les points suivants au SDC :

A l'issue des travaux, le jardin devra être réinstallé avec **30 cm de terre**, sans **aucune zone stérile** (les plantes seront ensuite remises en place par le copropriétaire bénéficiant de la jouissance exclusive)

On ne pourra pas réutiliser la terre actuelle, car celle-ci est **polluée** (pleine de gravats en sous-partie) ; il faut la changer (**terre fraîche**), et donc

évacuer l'ancienne à la déchetterie

Le SDC devra supporter l'intégralité des frais de manipulation, d'évacuation à la déchetterie, d'achat de la nouvelle terre, et sa réinstallation à cause de l'article 9 de la loi de 1965

Ma question : a-t-il raison ?

Je pose la question essentiellement à propos des charges liées à la terre, car le SDC est étranger à la décision de changer la terre, et l'aménagement antérieur du jardin n'était pas conforme (trop de terre).

Bien à vous,

Je suis membre du Conseil Syndical depuis juin, et dormant dans une chambre insalubre depuis octobre des suites de cette infiltration.

Par **Rambouillet**, le **22/11/2019** à **08:22**

Bonjour,

Votre architecte a raison sauf dispositions contraires du RdC, car cet article s'applique :

[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]

vous arguez du fait :

[quote]

l'aménagement antérieur du jardin n'était pas conforme (trop de terre).

[/quote]

certes mais encore faudrait-il qu'un juge dise la responsabilité du copro dans ce sinistre, si le copro lui-même ne reconnaît pas une éventuelle responsabilité...

Par **youris**, le **22/11/2019** à **09:24**

bonjour,

je me permets d'ajouter que le copropriétaire concerné n'a que la jouissance de cette partie commune et non la propriété.

c'est bien le SDC qui est propriétaire de cette partie commune avec ses obligations.

salutations

Par **PGob**, le **22/11/2019** à **23:09**

Merci pour votre réponse.

Ma question ne concernait pas la partie commune (la dalle), mais ce qui se trouve au dessus (la terre et les plantes. Vos confrères et la jurisprudence disent régulièrement que "Le copropriétaire intéressé conserve à sa charge les frais liés à l'entretien du revêtement superficiel". Or le revêtement superficiel n'a jamais été entretenu (excès de terre par rapport aux relevés d'étanchéité -constaté par un expert judiciaire-, terre polluée de gravats, ...). Du fait de ces aménagements somptueux et de ce mauvais entretien, -entre autres- la terre doit être changée, donc en l'état, après les travaux, le copropriétaire ayant la jouissance exclusive du jardin va se retrouver avec un jardin (1) conforme, et (2) avec une terre neuve et saine, le tout aux frais du SDC.

Le législateur a-t-il écrit cet article 9 dans cet esprit ?

Par **oyster**, le **23/11/2019** à **07:45**

Bonjour,

L'étanchéité de la terrasse n'a jamais été refaite depuis 54 ans ,et, nécessite pour cela de retirer la terre

Le copropriétaire ayant la jouissance exclusive va se retrouver avec un jardin conforme et en effet de la terre neuve aux frais du Syndicat des copropriétaires.