



panneaux occultants en location dans copropriété

Par **Margotte8**, le **05/04/2013** à **21:31**

Bonjour,

J'ai emménager dans un appartement il y a bientôt un an (en location) qui compte un petit jardin. Le hic, c'est que la résidence est toute récente et donc les buissons ne sont pas encore bien haut -plus ou moins 80cm de hauteur- ce qui fait que mon jardin donne directement sur la route et bien entendu sur le jardin du voisin...

La résidence étant gérée par un syndic de copropriété, je les ai appelé pour savoir s'il est possible de poser des panneaux occultant le temps que les buissons poussent, histoire d'avoir un minimum d'intimité quoi...

Eux, m'ont répondu de voir avec mon agence immobilière pour qu'ils leur envoi un mail exprimant ma demande.

L'agence quant à elle me répond qu'il y a peu de chance que le syndicat accepte ma demande, qu'il faudra que sa passe en AG et que cela risque de prendre minimum 6 mois, voir un an. Elle doit également demander au propriétaire s'il accepte que ces locataires posent des panneaux occultant...

Je suis scandalisée par toutes ces procédures qui font que je ne me sens absolument pas chez moi... Il s'agit quand même d'un jardin avec pas mal de passage, et j'aimerais pouvoir manger dehors sans avoir des passants pour me regarder, voir me parler ou me siffler au passage.

J'espère avoir été claire dans mes explications, ma demande est donc double :

- est ce normal d'avoir à passer par toutes ces procédures ?
- Si jamais je pose mes panneaux sans leur accord, qu'est ce que je risque ?

Cordialement,

Par **janus2fr**, le **05/04/2013** à **21:52**

Bonjour,

Ces procédures sont tout à fait normales.

En tant que locataire, vous n'avez aucun rapport avec le syndic (dont le rôle est de gérer la copropriété pour les copropriétaires). Il est donc normal qu'il vous renvoie vers votre bailleur (ou son mandataire) qui est votre seul interlocuteur.

C'est votre bailleur qui, à son tour, pourra questionner le syndic et faire mettre cette demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale de copropriété le cas échéant.

Vous avez choisi d'habiter dans une copropriété, il y a malheureusement des contraintes à cela, vous ne pouvez pas y faire tout ce que vous voulez comme ce serait le cas dans une maison individuelle.

Si vous passez outre les autorisations, ce que vous risquez, c'est que le syndic impose à votre bailleur le démontage des pare-vue. Votre bailleur à son tour devra donc vous imposer ce démontage et pourra utiliser ce motif, plus d'autres éventuels, pour ne pas renouveler votre bail à l'échéance (pour motif légitime et sérieux).

Par **Jibi7**, le **06/04/2013 à 09:36**

Bonjour

pour vivre dans un quartier ancien où les jardins communiquent les uns avec les autres (sauf grillages ou haies) je connais les inconvénients mais aussi les avantages soit de l'envahissement de la végétation etc..occultant la lumière ou disséminant des graines indésirables

soit de la vue sur le voisin etc..

ici par ex les plantations en bordure sont limitées à 2m de haut.

Comme le droit à la vue à la lumière est protégé par la loi (ou règlement d'urbanisme local) le droit à l'intimité l'est aussi.

Il me semble que vous n'avez pas besoin d'accord ni de syndic pour aménager votre jardin pour pouvoir en profiter en "bon père de famille"! (au moins on ne pourra pas vous accuser d'exhibitionisme !)

A condition de ne pas créer d'aménagements irréversibles ou pénibles pour vos successeurs ou voisins.

Il existe des panneaux de lamelles de bois allant jusqu'à 2 m..faisant office de paravent et amovibles qui pourront être retirés quand vous changerez d'avis ou utilisés en pare vent pour votre coin repas, sieste etc..

Il existe aussi des moyens d'installer des végétaux dans des bacs (donc amovibles ou déplaçables selon le soleil le goût etc..)

les bambous poussent vite et haut, les plantes grimpantes sur treillis aussi

et coûtent moins cher que le règlement de litiges ! parfois quand ils sont bien choisis, bien fleuris vous attirent compliments et bonnes relations de voisinage..

profitez en , c'est le printemps!

Par **janus2fr**, le **06/04/2013 à 10:14**

[citation]Il me semble que vous n'avez pas besoin d'accord ni de syndic pour aménager votre jardin pour pouvoir en profiter en "bon père de famille"! [/citation]

Bonjour,

Vous connaissez le règlement de copropriété de cette résidence ?????

Attention de ne pas induire en erreur les questionneurs...

Par **Jibi7**, le **06/04/2013** à **22:03**

Et vous Janus je ne sais quel est votre job mais n'allez pas faire croire qu'une copropriété lambda puisse avoir des règles contradictoires avec celles de l'urbanisme et du droit de la propriété privée..et parfois tout simplement avec le bon sens

Qui pourra justifier vous faire payer pour l'usage d'un jardin et vous en priver!!!hihi!

Par **janus2fr**, le **07/04/2013** à **11:02**

Bonjour,

J'ai tout de même l'impression de connaître un peu plus que vous le domaine de la copropriété...

Bien entendu qu'un règlement de copropriété peut réglementer ou interdire la pause de brises-vue, c'est le cas de la grande majorité, que ce soit pour des jardins ou des balcons !

En copropriété, une fois encore, on ne fait pas ce que l'on veut, on est tenu par ce règlement.

Pour faire ce que l'on veut, tout en respectant malgré tout la réglementation en vigueur, il ne reste que l'habitat individuel.

Par **Jibi7**, le **07/04/2013** à **11:46**

La personne qui a posé la question ici ira se renseigner avec intérêt sur les servitudes locales déterminées par le code rural ou le plan local d'urbanisme (qui a remplacé le pos je crois) à la mairie dont elle dépend par ex.

S'il y avait conflit entre un règlement de copropriété et le plan local d'urbanisme je ne suis pas sûre que le 1er puisse imposer sa loi au 2nd.

Avant de provoquer des litiges avec des interdits et règlements abrupts un bon conseil : allez voir le médiateur local , les services municipaux..etc avec des informations précises.

Les règles ne sont pas les mêmes selon que vous êtes dans un village, un lotissement néo rural ou une ville de qq millions d'habitants!

Profitez du soleil, du droit d'usage, de la protection de la vue etc avant de devoir apprendre le code civil et le code pénal par coeur!

ps (Cher Janus si c'est le nombre de messages qui vous donne crédit je m'incline mais je ne suis pas là pour me placer et vendre des services, mais pour échanger des expériences et rendre service.)

Par **Margotte8**, le **07/04/2013** à **11:56**

Merci pour vos réponses, bien que contradictoires.
Pour répondre à certaines interrogations :

Je pensais mettre des panneaux en bois qui se retire sans problème et de hauteur 1, 80m.
J'ai plusieurs voisins du quartier qui en ont.

J'ai relu les documents que j'ai reçu lors de la signature du bail, je n'ai jamais eu en ma possession le règlement de co-propriété. D'ailleurs, à la visite, j'avais déjà posé la question de mettre des panneaux occultant et la réponse avait été évasive... J'étais loin de m'imaginer qu'on ne peut faire ce que l'on veut chez soi.

De ce que vous dites, j'ai donc tout intérêt à me rapprocher de la mairie. Il s'agit d'une très grande ville, à proximité de Bordeaux, si cela peut être d'une quelconque utilité.

Par **Jibi7**, le **07/04/2013** à **13:01**

Vous donnez une partie de la réponse vous m[^]me Margotte, voyez vos voisins, demandez leur depuis quand leurs clôtures sont aménagées et comment ils ont procédé, prenez des photos de chez vous et de chez eux .

Si vous êtes dans une grande ville , le plan local d'urbanisme réglemente en principe même les zones végétales, parkings etc..si votre résidence est récente les constructeurs ont du s'y conformer.

(le mien m'a été communiqué sur simple demande par mail)

Vous avez aussi je crois à vérifier que le droit de protection de la vue , de l'ensoleillement est préservé (un voisin ne peut implanter des fenêtres qui donnent directement chez vous par ex), peut être l'usage du jardin peut il être considéré comme privatif ?

Et ne vous cassez pas la tête inutilement si vous prenez la précaution de garder des photos ou témoignages de la situation actuelle , vous renseigner sur l'usage instauré par vos voisins..je doute qu'on puisse vous brimer pour des clôtures amovibles d'1,80..faites y courir des roses cela vaudra mieux que des barbelés!

proverbe "aimes ton voisin mais plantes ta haie"

Par **youris**, le **07/04/2013** à **14:14**

bjr,

le règlement de copropriété s'applique à tous les occupants de la copropriété qu'ils soient locataires ou copropriétaires.

dans une copropriété s'applique donc le règlement de la copropriété, la loi de 1965 sur la copropriété et le décret de 1967.

sans oublier que les règles d'urbanismes s'appliquent également.

il faut prendre avec précaution les réponses apportées par jb7.

le règlement de copropriété est un contrat qui s'applique à tous les occupants et ses règles peuvent plus contraignantes que les règles d'urbanismes et il a une valeur perpétuelle.

margotte doit donc demander à son propriétaire l'autorisation de mettre en place ses pare

vues, le copropriétaire devra demander l'accord de l'a .g. c'est la la loi et nul ne peut y déroger. en principe le règlement de copropriété prévoit une règle de respect de l'harmonie de l'immeuble.

il appartenait à margotte de s'assurer avant de signer le bail que la pose de panneaux occultants était possible.

la réponse de janus2fr du 5 avril est exacte et celle de jibi7 juridiquement fausse.

cdt

Par **janus2fr**, le **07/04/2013 à 15:19**

Attention youris, avec votre grand nombre de messages, vous allez aussi vous attirer les foudres de Jibi7...

Sinon, pour Jibi7, je vous rappelle que, comme le dit aussi youris, le règlement de copropriété peut tout à fait être plus restrictif que les règles d'urbanisme.

Le règlement peut imposer, par exemple, une uniformité de toutes les installations des copropriétaires, donc concernant les pares-vue, il peut soit tout simplement les interdire (le cas général), soit en imposer le type (pleins, ajourés, en bois, etc.), soit la couleur, soit les deux.

Et ceci n'a rien à voir avec les règles d'urbanisme locales...

Par **Jibi7**, le **07/04/2013 à 15:33**

En effet Margotte ..je maintiens : allez sur le terrain avec votre contrat, consulter d'autres membres de la copropriété..

des services et personnes dont le métier est de faciliter la vie des usagers et non de créer des procédures ...

mais ne vous laissez pas impressionner par ces collections de textes dont la France est spécialiste mais qui ne sont jamais appliqués avant qu'il y en ait de nouveaux..

amusez vous à aller voir ...

"Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Modif par

Loi n°79-2 du 2 janvier 1979 - art. 1 JORF 3 janvier 1979 en vigueur le 1er juillet 1979

LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 20

LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 7 etc.... à consulter sur ...

http://www.gere-ta-copro.com/infosjuridiques.php?id_IJ=47

ou

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256&dateTexte=vig>

Article 8 Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Sur ...<http://forum-juridique.net-iris.fr/immobilier/118636-reglement-de-lotissement-plu.html>

»le reglement de copropriete peut etre plus restrictif que le PLU... mais pas l'inverse »

plus restrictif ne veut pas dire " contradictoire" non plus!

Mettez un casque si on veut vous faire marcher sur la tête!

on est bien dans la jouissance des parties privatives ...alors jouissez en paix ma soeur!

Par **youris**, le **07/04/2013 à 15:51**

ce n'est pas une partie privative mais sans doute une partie commune à jouissance privative.
je maintiens qu'en application du règlement de copropriété dans les clauses relatives à l'harmonie de l'immeuble, l'a.g. doit être consulté et peut refuser son accord.
mais ce sera l'affaire du copropriétaire bailleur de margotte.

Par **Margotte8**, le **07/04/2013 à 16:04**

Il s'agit d'un jardin privatif à mon sens puisque le seul moyen d'y accéder est de passer par mon salon.

***Attention Margotte ! Contrairement à Janus et Youris , (K)Jibi n ' est manifestement pas un juriste.....
(ou alors , qu ' il le justifie : diplôme.....)***

Par **Jibi7**, le **07/04/2013 à 16:06**

Monsieur Youris chaussez vos lunettes et lisez la 1ere ligne de ce post..
un appartement comportant un jardin (idem un balcon, 1 terrasse, 1 garage etc...) n'est pas un jardin public!!!
Allez je vous laisse , je vais aller voter pour la gestion de la copropriété de l'Alsace..!

Par **Jibi7**, le **07/04/2013 à 16:09**

votre réponse a court circuité la mienne Margotte..
mais profitez en si votre jardin est public pour faire payer un droit de passage ou de parasol a vos voisins!

Par **youris**, le **07/04/2013 à 18:18**

le fait que vous ne puissiez y accéder que par votre appartement n'interdit pas que votre terrasse puisse comme c'est souvent le cas une partie commune à usage privatif.
vérifiez le sur le règlement de copropriété de votre bailleur.

Par **janus2fr**, le **07/04/2013 à 18:51**

[citation]Monsieur Youris chaussez vos lunettes et lisez la 1ere ligne de ce post..
un appartement comportant un jardin (idem un balcon, 1 terrasse, 1 garage etc...) n'est pas un jardin public!!! [/citation]

Vous prenez un très bon exemple, le balcon !

Bien qu'à usage privatif, le règlement de copropriété peut tout à fait en restreindre l'usage, interdiction d'y étendre du linge par exemple, d'y entreposer des objets particuliers, de mettre des pares-vue sur les rambardes, etc.

Idem pour les simples fenêtres pour lesquelles les interdictions sont légions, interdiction de les changer pour d'autres modèles que ceux prévus, d'en changer la couleur, d'y faire pendre du linge, etc.

Et pourtant, une fenêtre est une partie privative.

Tout est possible dans un règlement de copropriété en vertu du respect de l'uniformité de l'immeuble !

Pour des jardins, qu'ils soient partie privative ou partie commune à usage privative (à voir dans le règlement de copropriété justement), là encore, au nom de l'uniformité, le règlement peut tout à fait prévoir des impositions de clôture bien précise, de plantation, d'interdiction des abris de jardin, d'interdiction des barbecues, etc.

Tout cela, c'est la joie d'habiter en copropriété. La copropriété est une mini-société et comme dans la société civile, il y a des règles à respecter.

En revanche, j'ai lu plus haut que le locataire n'avait pas eu communication du règlement de copropriété, c'est une erreur et il doit le demander à son bailleur.

Par **simoje**, le **25/06/2015 à 09:01**

Bonjour à tous,

J'arrive bien tard dans ce forum, mais c'est ma nouvelle situation qui me fait poser une question.

Nous signons la semaine prochaine un bail locatif pour une maison en lotissement. Cette copropriété à 12 ans. Toutes les clôtures des jardins sont en grillage classique de 1 m de hauteur, donc pas d'intimité. J'ai demandé à l'agence de pouvoir poser des brises vue. Il m'a été répondu que la question avait déjà été posée précédemment en AG et que la réponse est négative. J'ai donc demandé à obtenir le règlement de copropriété qui ne fait état d'aucun interdit à ce sujet. N'ayant pas accès aux comptes rendus d'AG dois-je me satisfaire de cette

réponse ou non ?

D'avance merci,
Bien cordialement.

Par **bern29**, le **27/06/2015** à **08:08**

jibi7 se fera une joie de vous répondre..... à coté de la plaque. ^_^

Par **domat**, le **27/06/2015** à **10:01**

bjr,
vous demandez l'autorisation à votre bailleur qui éventuellement en fera la demande lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.
dans le RC il existe pratiquement toujours un article lié à l'obligation de respecter l'esthétique de la copropriété d'ou par exemple de choisir les mêmes stores ou tendues.
cdt

Par **simoje**, le **27/06/2015** à **12:44**

Bonjour à tous,

J'ai déjà demandé au bailleur (voir mon précédent mail).

Ma question porte sur le fait qu'il n'y a rien d'interdit à ce propos, ni dans le règlement de la copro ni dans le bail locatif. Si cet interdit a été voté lors d'une précédente AG (dont je n'ai aucune copie), peut il être contradictoire avec le règlement de copro que l'on m'a remis?

Si oui je laisse tomber et pour résoudre mon soucis de visuel, puis-je installer des bacs avec des arbustes de haie le long de la clôture ? Les arbres ne seraient donc pas plantés mais mobiles.

Dans l'attente d'une réponse,
Merci par avance,
Bien cordialement,

Par **domat**, le **27/06/2015** à **14:21**

si le RC est muet sur ce sujet, il me semble difficile qu'une décision de l'A.G. puisse être contradictoire à des dispositions absentes du RC.
par contre il doit exister dans votre RC, un article relatif au respect de l'esthétique de l'immeuble.

vous pouvez demander au syndic ou à un membre du conseil syndical, une copie de l'A.G. concernant ce sujet.
vous indiquez avoir posé la question à l'agence qui n'est pas obligatoirement votre bailleur mais son mandataire.
cdt