



Travaux sur un jardin en jouissance exclusive 2

Par **PASCAL64**, le **07/12/2020** à **15:31**

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse, mais j'avais mal formulé mon problème.

Je vous l'ai reformulé ci-dessous

Merci

Je suis syndic bénévole dans une copropriété de 7 appartements, un copropriétaire souhaite réaliser une terrasse et des travaux de terrassement avec un muret dans un jardin de la copropriété dont il a la jouissance exclusive.

Dans le "règlement de la copropriété" et dans le chapitre « Parties privatives » nous avons l'article ci-dessous :

Article 8

JOUISSANCE EXCLUSIVE DES JARDINS

Tous les copropriétaires qui auront la jouissance exclusive d'un jardin, sont tenus de l'entretenir et de le conserver en l'état de jardin d'agrément et les plantations que pourraient y faire les bénéficiaires, ne sauraient être autre que des essences ou variétés décoratives et d'ornement.

Toute construction (cabane, chenil grillagé etc...) y est interdite. En cas de carence du ou des copropriétaires concernés par cette obligation d'entretien du jardin, le syndic pourra faire intervenir une entreprise pour assurer cet entretien, à la charge exclusive du ou des copropriétaires concernées.

Au vu de cet article du règlement de la copropriété, le syndic peut-il et doit-il interdire la réalisation de la terrasse et des travaux du muret ?

Merci.

Par **Visiteur**, le **07/12/2020 à 16:29**

Bonjour

[quote]

Au vu de cet article du règlement de la copropriété, le syndic peut-il et doit-il interdire la réalisation de la terrasse et des travaux du muret ?[/quote]

Oui, seule une décision de l'AG des copropriétaires pourrait l'autoriser.

Par **PASCAL64**, le **07/12/2020 à 18:22**

le règlement de la copropriété interdisant tout travaux, si les copropriétaires lors de l'AG donnent leur accord; cela nécessite-t'il de modifier le règlement de la copropriété pour le mettre en accord avec la décision de l'AG ?

Par **amajuris**, le **08/12/2020 à 10:54**

bonjour,

la logique voudrait que le R.C. soit modifié avant que l'A.G. donne son accord, sinon cette résolution serait illégale.

à défaut, un copropriétaire pourrait contester cette décision contraire au RC dans le délai de 2 mois.

voir cet arrêt de la cour de cassation qui retient comme définitive la décision d'une A.G. contraire au R.C. qui n'avait pas été contestée dans ce délai.

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034217848/>

salutations

Par **talcoat**, le **31/12/2020** à **18:13**

Bonjour,

Le règlement de copropriété vise "toute construction" or une terrasse non surélevée n'est pas une construction.

En conséquence le copropriétaire peut faire ses travaux avec l'autorisation du syndic , sans AG.

Par **nihilscio**, le **02/01/2021** à **11:04**

Bonjour,

Les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doivent être autorisés par l'assemblée générale : b) de l'article 25 de la loi du 19 juillet 1965. Le syndic n'est pas habilité à donner cette autorisation.

Par **talcoat**, le **02/01/2021** à **14:14**

Les "petits aménagements" sont autorisés comme par exemple une terrasse en bois sur plots, démontable et de dimension raisonnable.

Par **Tisuisse**, le **03/01/2021** à **06:58**

Bonjour,

Une terrasse en dur est une construction quoi qu'en pensebt PASCAL 64 et talcoat. Cependant, ce dernier a raison si la terrasse est en bois, sur plots en bois et démontable. Là, elle ne devient pas un construction mais un aménagement.

Par **nihilscio**, le **03/01/2021** à **10:32**

Non, Talcoat sait très bien ce qu'il dit. C'est vous qui ne maîtrisez pas le sujet. En droit de l'urbanisme comme en droit de la copropriété, une construction se définit par la création d'un volume. Une terrasse, même en dur, n'est pas une construction mais bien un aménagement.

Par **Visiteur**, le **03/01/2021** à **17:30**

Qui est propriétaire du sol ?

La copropriété.

Sans autorisation, le propriétaire ne peut pas prévoir des travaux de constructions légères ou permanentes comme, qu'il s'agisse d'un abri de jardin, une pergola, une terrasse ou une couverture de terrasse, etc...

Il faut obtenir l'accord des deux tiers des voix.

Par **nihilscio**, le **03/01/2021** à **18:35**

Il s'agit, dans une copropriété, d'un jardin partie commune à jouissance privative et le règlement de copropriété stipule l'interdiction au bénéficiaire du droit de jouissance d'y construire quoi que ce soit.

Par **Visiteur**, le **03/01/2021** à **23:27**

Je ne crois pas avoir dit le contraire...