



Echafaudage pour partie privative - qui paie ?

Par Badom37

Bonjour à tous,

Je suis copropriétaire. Notre copropriété est constituée de plusieurs bâtiments partageant un jardin en commun.

Dans le cadre de la préparation de l'AG, j'ai pu discuter avec un membre du conseil syndical qui m'a indiqué que les travaux de rénovation/peinture des chiens-assis. Ceci concerne environ 1/3 des copropriétaires. Nous faisons partie des 2/3 non concernés. Le règlement de copropriété dit dans la section II - Définition des parties privatives:

Elles comportent, dans les lieux constituant ce local ou cet appartement, et dans la mesure où ces éléments existent: [...] Les menuiseries extérieures y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants, rideaux, stores et leurs accessoires.

Le membre du conseil syndical nous a précisé que seuls les frais d'échafaudage seront payés par l'ensemble des copropriétaires. Nous sommes surpris par cette précision, et ne comprenons pas pourquoi un échafaudage, uniquement installé pour des travaux sur des parties privatives, serait payé par l'ensemble des copropriétaires. Est-ce bien le cas ?

Merci de m'avoir lu et merci d'avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sauf si ces échaffaudages servent à des travaux collectifs ?

C'est peut être la bonne occasion pour démousser la toiture ou autre réparation de la façade ?

Dans ce cas l'échaffadage devrait être financé aux proratas respectifs.

De toute façon ce n'est pas le conseil syndical qui décide, mais l'AG.

Insistez pour que l'imputation des coûts fasse aussi partie de la résolution mise au vote.

Par Badom37

Bonjour et Merci. Effectivement, je vais vérifier si l'échafaudage ne sert que pour l'entretien des parties privatives.

Toujours dans le cadre de la préparation à l'AG, nous avons un jardin commun. Or, certains propriétaires réalisent parfois des travaux sur le jardin (taille des branches, épandage de compost, plantations) sans qu'il n'y ait eu d'information à ce sujet du syndic ni du conseil syndical. Quelle doit être la pratique en la matière ? Qui peut décider de ces petits travaux ?

Merci encore pour vos réponses très utiles

Par yapasdequoi

L'utilisation du jardin commun peut être précisé par une décision de l'AG.

L'entretien est une charge commune.

Il faudrait préciser les plantations autorisées.

Fleurs, légumes, arbustes, arbres n'ont pas le même impact.

Par Badom37

En l'absence de décision de l'AG, que pouvons nous faire lorsque nous constatons que des copropriétaires taillent des branches ou plantent des fleurs voire des plantes aromatiques ?

Par yapasdequoi

"nous" ne peut rien faire.

C'est le syndic qui peut rappeler par un affichage ou une note distribuée que les parties communes sont à l'usage de tous et doivent être respectées en tant que telles.

Le conseil syndical peut étudier une proposition de règlement intérieur pour répondre aux souhaits de certains de jardiner.

Ce règlement devra être soumis au vote de l'AG.

A savoir que si la coupe fait périr le végétal, l'auteur peut être poursuivi pour vandalisme.

Mais vous n'en êtes pas là, non ?

Par Badom37

Non, effectivement nous n'en sommes pas là. La volonté de ces copropriétaires est l'entretien. Leur savoir en la matière est plus questionnable...

La conclusion est donc comme attendu de passer par la carte AG. Merci !

Par yapasdequoi

Pour l'entretien, attention aux assurances.

Rappelez à ces jardiniers amateurs qu'ils agissent en leur propre initiative, et de vérifier que leurs assurances personnelles le permettent (responsabilité civile et accident)

Attention aussi aux accusations possibles de travail dissimulé.

Tant qu'il n'y a pas d'accident, tout va bien... Mais si un arbre leur tombe sur la tête la situation pourrait déraper.

Il serait préférable de voter en AG un contrat d'entretien avec un paysagiste, au moins pour les "gros" travaux comme par exemple l'élagage.

Par Henriri

Hello !

Badom, si le règlement de copropriété ne dit rien de bien précis sur l'entretien des espaces verts vous pouvez peut-être induire (suggestion d'un groupe de travail préparatoire avec des volontaires ?) la proposition d'une sorte de charte d'entretien des espaces verts en question. Elle pourrait préciser ce que des copropriétaires peuvent faire (avec autorisation permanente ou avec aval du conseil syndical ?) de leur propre initiative a contrario de ce qui doit forcément passer être gérer par la copropriété (par exemple via un contrat d'entretien comme suggéré par Yapasdequoi).

Curiosité : jugez-vous néfastes les initiatives individuelles d'entretien gratuit de vos espaces verts qui sont l'objet de votre question (taille des branches, épandage de compost, plantations...) ?

A+

Par Badom37

Néfaste ce serait excessif. Maladroit et parfois inapproprié serait plus exact.

Et la cerise sur le gâteau, qui peut avoir motivé ma question , et que mon épouse voyant ces activités a taillé quelques branches proches de notre domicile, et l'une de ces copropriétaires est venue la voir en lui reprochant de couper des branches sur une partie commune

Tout cela dans un climat de jalousie parce que nous avons une centaine de m2 en jouissance-exclusive

Par yapasdequoi

Couper une brindille qui gêne est possible, surtout si c'est un épineux proche d'une zone de passage.

Mais en certaines saisons couper peut risquer la mort de certains arbustes fragiles.

Par contre la loi n'empêchera jamais les jalousies.

Par Henriri

(suite)

Si madame Badom a taillé quelques branches dans votre partie commune à jouissance exclusive il faut voir ce que le règlement de copropriété de votre droit ou devoir d'entretien des végétaux dans "votre terrain"...

A+