



## Jardinnet dans une résidence jouxtant l'entrée principale

-----  
Par Visiteur

Messieurs

Je possède à Agde dans une résidence, un petit appartement avec un jardinnet jouxtant l'entrée principale.

D'après mon titre de propriété j'ai la « jouissance exclusive et privative » de ce jardinnet.

Le syndic et le conseil syndical prétendent que leur autorisation est nécessaire pour tout aménagement de la clôture ou l'installation d'un cabanon !!!

A l'origine le jardinnet m'a été livré pourvu d'un grillage d'un mètre de haut, mais la plaquette publicitaire prévoyait une clôture végétale, j'ai acheté « sur plan ».

Ma question est donc : Est-ce que je dispose d'une certaine latitude pour l'aménagement du jardinnet et la préservation de mon intimité, ou bien faut-il obligatoirement passer par les « fourches caudines » du tandem syndic/conseil syndical ?  
Merci pour votre réponse.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

D'après mon titre de propriété j'ai la « jouissance exclusive et privative » de ce jardinnet.

Le syndic et le conseil syndical prétendent que leur autorisation est nécessaire pour tout aménagement de la clôture ou l'installation d'un cabanon !!!

A l'origine le jardinnet m'a été livré pourvu d'un grillage d'un mètre de haut, mais la plaquette publicitaire prévoyait une clôture végétale, j'ai acheté « sur plan ».

Ma question est donc : Est-ce que je dispose d'une certaine latitude pour l'aménagement du jardinnet et la préservation de mon intimité, ou bien faut-il obligatoirement passer par les « fourches caudines » du tandem syndic/conseil syndical ?

Difficile à dire sans connaître précisément la teneur de ces constructions. Tout ceci se règle en effet au cas par cas.

Une chose est sûre, le droit de jouissance n'est pas un droit de propriété, vous n'avez donc pas le droit d'user des prérogatives propres au propriétaire, notamment le droit de construire.

Un problème se pose alors pour déterminer ce qui relève d'une construction et ce qui relève d'un simple aménagement.

La jurisprudence fournit alors quelques indices:

- Les travaux sur une terrasse partie commune attribuée en jouissance exclusive doivent faire l'objet d'un vote à la double majorité (Cass. 3e Civ. 18 mai 1982)

- Un copropriétaire souhaite édifier sur une partie privative ou sur une partie commune grevée d'un droit de jouissance privative une construction légère. La jurisprudence a estimé que l'autorisation relevait de au vote à la majorité absolue des membres dès lors que la construction n'était pas "en dur" mais "constituée de matériaux légers et aisément démontables" (Cass. 3e Civ. 19 novembre 1997).

En conséquence, comme vous le voyez, la jurisprudence est assez dure en la matière.

Si la construction de ces éléments (clôture et cabanon) sont des constructions légères et facilement démontables, alors il faut réunir la majorité absolue des copropriétaires (présents ou non).

Si la construction nécessite une emprise au sol, alors il faut réunir les 2/3 des vote de l'Assemblée générale de copropriété.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Que signifie l'expression :  
"vote a la double majorité" ?  
Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Que signifie l'expression :  
"vote a la double majorité" ?

Pardon.

Cela signifie qu'il faut réunir à la fois les deux tiers des voix et la majorité de tous les copropriétaires, présents ou non.  
Exemple : une copropriété compte 50 membres représentant au total 900 voix. La double majorité exige au moins un vote positif de 26 copropriétaires représentant au moins 601 voix.

Très cordialement.