



Jardin commun à usage privatif

Par Motisse

Bonjour

Notre copropriété est loin d'être récente mais elle n'avait pas de règlement de copropriété, nous sommes en train de l'établir

Problème 1 Le jardin : Le précédent propriétaire du rez de chaussée le traitait comme son terrain privé, nous n'intervenons en rien dans son entretien. Nous avons décidé (c'est déjà voté) qu'il était « commun à usage privatif puisqu'il ne constitue pas un lot et nous voudrions savoir à qui incombe généralement l'élagage des arbres, l'un devient très envahissant et nous aimerions bien que le « jardin » continue à ne rien coûter à la copropriété : Est-ce légitime de mettre l'élagage à la charge du propriétaire?

Problème 2 : ce jardin est accessible d'un côté par l'appartement du rez de chaussée, d'un autre côté par un portail qui donne dans une autre rue et dont l'usage est réservé aux occupants du rez de chaussée. La copropriété pourrait-elle décider de donner un usage commun à une petite partie du terrain derrière le portail afin d'y faire un abri pour les vélos (qui sinon doivent rester dans la rue)

Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,

Précisez combien de lots dans cette copropriété.

Et comment se fait-il qu'elle ait été divisée sans au moins un état descriptif de division ?

Qu'est-il indiqué sur l'acte de vente du lot du rez-de-chaussée ?

Vous ne pouvez pas modifier le statut du jardin juste en votant...

Et vous ne pouvez pas décider qu'il est privatif pour les inconvénients (payer l'élagage) et commun pour les avantages (y mettre un local vélos).

Bref je vous recommande de bien chercher l'historique de la création de cette copropriété et d'en tenir compte pour la suite. Soit avec l'aide d'un notaire, soit en interrogeant le SPF directement.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759
[/url]

Par coprolectos

Bonjour

Regardez déjà dans votre acte de vente en votre possession. Il doit détailler dans l'état descriptif de division (EDD) les lots privatifs ainsi que les parties communes. A moins que cet EDD soit également absent. L'EDD n'est pas obligatoirement inclus dans le RDC, mais peut être un document à part

De toute façons, comme il vient de vous être mentionné, vous n'avez pas qualité pour établir un EDD en bonne et due forme : c'est le boulot, obligatoire, d'un géomètre-expert qualifié. Il définira les lots et les tantièmes associés, ainsi que les plans de l'ensemble immobilier, parties communes et privatives, situation, etc.

Quant aux vélos, voici qq lien concernant la réglementation :

Loi article 24-5

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039784801

25/06/2022 décret 2022-930 sécurisation des infrastructures

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045964197>

30/06/2022 arrêté infrastructures stationnement

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046005722>

13/09/2022 : <https://www.audineau.fr/actualites-conseils/securisation-emplacements-velo-copropriete>

Bien à vous.

Par Motisse

Merci beaucoup pour vos réponses