



Quelles garanties demander lors de la signature du compromis

Par Scotch8481

Bonjour,

Nous avons visité un appartement qui nous a plu et pour lequel nous avons fait une offre qui a été acceptée.

Cet appartement est une partie d'un grand pavillon, qui appartenait avant à une seule personne, et qui vient d'être divisé en 4 appartements.

La copropriété et son règlement viennent donc d'être créés, pour permettre la vente de ces 4 appartements.

Nous serons donc l'un des 4 premiers copropriétaires.

Cet appartement vient avec un bout de jardin (en copropriété mais dont nous avons la jouissance).

Pendant la visite, nous avons demandé l'autorisation de cloturer ce bout de jardin, l'agent nous a dit qu'il n'y avait aucun souci et qu'il serait rajouté au compromis de vente que "le vendeur nous autorise à cloturer", sachant que le vendeur est aussi le premier syndic temporaire.

Cependant en discutant avec le notaire, celui ci nous a dit que l'autorisation du vendeur ne serait d'aucune valeur.

Nous avons alors pensé à demander l'autorisation écrite du syndic (qui est aussi le vendeur, en attendant qu'un nouveau syndic soit voté lors de la future première AG), mais le notaire nous a répondu que c'est la même chose, et que l'un de nos futurs copropriétaires pourrait nous demander d'abattre la clôture, car ce n'est pas au syndic de décider mais aux copropriétaires.

Nous aimerions savoir ce qu'il en est légalement.

Que devons-nous demander lors de la signature du compromis, pour que nous puissions ériger une clôture, et avoir la garantie que personne ne puisse nous faire d'histoire plus tard (que ce soit le syndic ou les copropriétaires) ?

Merci

Par isernon

bonjour,

acheter un appartement dans une copropriété qui était auparavant un grand pavillon présente des inconvénients dont vous commencer à vous apercevoir.

en effet, dans un pavillon qui constituait un seul logement, les canalisations et ouvrages existants passent dans des parties communes mais également dans des parties privatives.

exemple : vous pouvez avoir dans votre appartement des conduites d'eaux usées, parties communes, qui peut générer du bruit et des problèmes lorsqu'il faut intervenir dessus.

autre problème à vérifier, c'est l'isolation phonique, problème qui ne se pose pas lorsque le pavillon est occupé par une seule famille, mais peut apparaître avec la présence de plusieurs familles.

votre jardin est une partie commune à jouissance privative, si votre R.C ne prévoit pas la possibilité de clore ce jardin , vous devez obtenir l'accord de votre A.G.

un agent immobilier est d'abord un vendeur, il peut vous promettre oralement tout ce que vous voulez.

salutations

Par Scotch8481

Merci pour cette réponse rapide.

Du coup est ce que cela suffirait d'après vous de demander que le règlement de copropriété soit modifié et porte la mention: "Le jardin n°2 a l'autorisation d'ériger une clôture" ?

Je crois qu'il y a encore une marge de modification sur règlement de copro, car il a été réécrit plusieurs fois déjà.

Ou dans tous les cas cela ne suffira pas ?

Par isernon

demander ne suffit pas, il faut que la modification soit acceptée.

Par yapasdequoi

Bonjour,
En complément, voici quelques commentaires :

L'achat en copropriété présente des contraintes et il ne faut pas confondre avec l'achat d'une maison individuelle.

Les décisions portant sur les parties communes sont prises en AG des copropriétaires, ni le vendeur ni le syndic ne peuvent autoriser la clôture de votre parcelle de jardin, il faut une autorisation à la majorité de l'article 25. Vous ne pourrez pas non plus y planter ou y installer n'importe quoi.

N'oubliez pas aussi que vous devrez payer des charges de copropriété pour l'entretien des parties communes de l'immeuble, et que la gestion d'une copropriété doit respecter la loi.

Par yapasdequoi

Demandez à ce que le vendeur installe la clôture avant la mise en copropriété.

Par Scotch8481

C'est aussi ce à quoi j'ai pensé, lui demander de le faire avant la vente et l'établissement de la copro, même à nos frais.

Mais sachant que le vendeur ne sera propriétaire que dans 2 mois et que la copropriété n'existe pas encore, je ne sais pas trop comment le formaliser dans le compromis.

S'il accepté, dois-je demander d'écrire "Le vendeur s'engage à ériger une clôture au frais de l'acheteur avant la vente"

C'est compliqué de demander un coup de main au notaire qui est le sien (condition d'acceptation de notre offre requise par le vendeur...) et qui est donc toujours de son côté sur tout ce qu'on demande....

Par yapasdequoi

Prenez votre propre notaire !
Ce n'est pas plus couteux et vous évitera des problèmes.

Par Rambotte

Bonjour.

Du coup, est ce que cela suffirait d'après vous de demander que le règlement de copropriété soit modifié et porte la mention: "Le jardin n°2 a l'autorisation d'ériger une clôture" ?

Si le règlement n'est pas encore finalisé, et donc non encore publié au Service de la Publicité Foncière, il ne faudrait pas faire une mention spécifique pour vous, mais une mention générale selon laquelle les jardins à jouissance privative peuvent être clôturés, et il faudrait sans doute préciser comment (grillage par exemple).

Par yapasdequoi

Si le règlement de copropriété n'est pas publié, vous n'avez pas pu faire une offre valide pour quelque chose qui n'existe pas encore (= un lot de copropriété).

La procédure de vente ne peut commencer qu'après que le lot existe, sinon vous ne savez pas ce que vous achetez.