



Superficie jardin a usage privatif non définie

Par Cyril37

Bonjour a tous,

Je sollicite votre support sur la situation suivante:

J'ai signé hier un compromis de vente pour un appartement en copropriété.

L'appartement est un duplex en rez de jardin disposant d'une terrasse ainsi que d'un jardin à usage privatif. Ce point est mentionné dans le compromis.

Cependant, il n'est pas précisé la surface ni de la terrasse ni du jardin. Également, les détails de cette superficie n'est pas précisée dans le règlement de copropriété.

Physiquement le jardin à usage privatif est délimité par une haie en pointillée, non continue.

Ma question est la suivante, est-ce normale que ne figure nulle part sur papier la limite du jardin à usage privatif et de la terrasse ?

Autre point, hormis la haie et le bon sens, qu'est-ce qui empêchera le copropriétaire adjacent de venir poser sa chaise longue dans "mon" jardin à usage privatif.

Dernière note: l'annonce du bien, vendu sans agence et donc rédigée par le propriétaire faisait lui-même état de la superficie de ce jardin privatif.

En vous remerciant par avance pour vos retours,
Cyril

Par Henriri

Hello !

Suggestion : demandez au vendeur d'intervenir auprès de la copropriété pour faire mieux définir ce jardin à usage privatif associé à l'appartement convoité.

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

En annexe au règlement de copropriété il devrait y avoir un plan qui indique les limites approximatives de votre jardin.

La surface de la terrasse ni du jardin sont exclus des diagnostics obligatoires Carrez, et si non précisés dans le règlement de copropriété, vous n'avez que ce plan pour vous référer.

Si la haie est discontinue, la ligne de limite doit quand même pouvoir être visualisée.

Cherchez aussi dans ce règlement si la haie est privative et/ou mitoyenne (et si oui avec qui) ou commune. Ce qui vous indiquera qui est chargé de la tailler.

Était-elle continue et certains arbustes sont morts non remplacés? Connaître son statut permettra de savoir qui est responsable de remplacer ces arbustes.

NB : Même avec une haie discontinue, les voisins n'ont pas à s'y installer

Par Cyril37

Bonjour,
Merci pour vos retour,

En effet il est mentionné dans le règlement de copropriété que de tels plans sont annexés, mais je ne les ai pas reçus pour le moment.

J'espère que la surface y sera indiquée...

Par yapasdequoi

Vous (ou votre notaire) pouvez les demander au SPF.
Trop souvent les vendeurs fournissent le texte mais pas les plans...
Le plan est aussi indispensable pour vérifier le numéro de lot de la cave et du parking s'il y a lieu.

Par Cyril37

Que signifie SPF svp?

Par yapasdequoi

SPF = Service de Publicité Foncière.
C'est là que sont publiés tous les actes immobiliers.
C'est là que vous avez les références légales.
Lire ici :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759
[/url]

VOTRE notaire est capable de vous renseigner. C'est le B A BA de son métier !

Par AGeorges

Bonjour Cyril,

Quelques éléments

1. Quand vous achetez en Copro, vous devez avoir une copie du Règlement de Copropriété ET une copie d'un autre document qui en fait parfois partie, l'Etat Descriptif de Division.
Ce dernier devrait vous renseigner sur les limites de votre jardin privatif. Normalement, chaque lot y est décrit précisément.

2. Par expérience, je vous recommande de ne vous adresser au SDPF (ou SPF) qu'en tout dernier ressort. Ces gens-là ne répondent pas. C'est d'ailleurs fort gênant ! Pour mémoire, ce service est l'ancien service des hypothèques. Il est géré de façon régionale et selon le Conservateur, est efficace ou pas. A priori, en Région Parisienne, compter sur eux est risqué ! (J'attends une réponse depuis 3 ans ...).

Par yapasdequoi

Ces gens-là ne répondent pas
Bah non, il suffit de remplir le formulaire indiqué et de payer, ou encore de confier la mission au notaire, ce sera vite traité !

Et sur un forum juridique, il est assez mal vu de dénigrer sans preuve autre qu'un cas particulier

Par AGeorges

il est assez mal vu de dénigrer

Je ne dénigre pas, je ne fais que constater une réalité et suggérer d'en tenir compte.

Définition de Dénigrer = S'efforcer de faire mépriser

Je me suis contenté de dire qu'il ne fallait faire appel à eux qu'en dernier ressort. D'ailleurs tous les notaires connaissent bien la situation qui est très variable d'un département (ou d'une région) à l'autre.