



# Que demander avant de signer compromis pour être sur d'avoir l'autorisation de cloturer

Par **patrick.cbrln**, le **29/01/2024** à **13:47**

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 **Pierrepauljean**, le **29/01/2024** à **14:07**

bonjour

effectivement, seule une AG peut donner une autorisation à un copropriétaire

le vendeur vous a t il transmis le règlement de copropriété ainsi que le (ou les 3) PV d'AG ?

il faut vous faire assister par votre notaire

je vous conseille de prendre connaissance des textes qui régissent les copropriétés

loi de 65

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>

décret de 67

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423/>

Par **yapasdequoi**, le **29/01/2024** à **14:07**

Bonjour,

Il faut demander une autorisation à l'AG des copropriétaires pour pouvoir cloturer votre parcelle de jardin. Ni le syndic, ni le vendeur ne peuvent vous donner cette autorisation.

N'oubliez pas que c'est une partie commune, même si vous en avez une jouissance privative.

Vous ne pourrez pas y planter ni y installer n'importe quoi.