Image not found or type unknown

Jardin à usage privatif

Par **Niki ta**, le **03/12/2022** à **17:04**

Bonjour, mon voisin du dessous a acheté en l'état il y a dix huit mois un appartement en rez de chaussee avec un jardin à usage privatif exclusif de 400m2 qui fait toute la longueur du bâtiment. Son vendeur sans autorisation a fait tout ce qu'il a voulu : il a coupé tous les arbres, creusé le terrain pour faire une pièce enterrée aménagée avec lave vaisselle.,installé BBQ plancha plaque de cuisson évier .Tout ce matériel est encastré et amovible et placé dans une fosse (ce qui permet l'accès à la pièce enterrée) Pour se protéger du soleil il a fait installer une bâche tendue épaisse et imperméable.. qu'il appelle voile d'ombrage mais ça n'a rien à voir ....il y a également un grand cabanon très luxe et habitable avec toilettes.
j'ai également acheté mon appartement il y a dix huit mois . Mon vendeur ne m'a rien dit et je n'ai rien vu ,,il est vrai qu'à part la fosse on ne voit rien en hiver,la bâche est enlevée et tout est encastré. Pendant les quatre mois d'été nous avons un camping sous nos fenêtres avec le bruit qui va avec du matin au soir. Ils ont une dizaine de petits enfants c'est l'horreur. Le syndic de l'époque était de mèche avec le propriétaire... celui d'aujourd'hui dit que ce qui est fait est fait...on ne revient pas dessus!

La prescription est trentenaire . Si je porte plainte est ce que je suis certaine d'avoir gain de cause?

merci pour votre réponse

pendant les quatre moi

Par **Marck.ESP**, le **03/12/2022** à **19:02**

Bonsoir

En vertu de la loi du 10 juillet 1965, si le copropriétaire est le seul à pouvoir utiliser la partie privative et y effectuer de légers aménagements, il ne peut creuser le sol de son jardin à usage privatif, pour y créer une pièce enterrée, voire même une cave.

Ce sont des travaux de construction qui nécessitaient un accord de la copropriété.

« *l'attribution d'un droit d'usage privatif sur une partie commune ne modifie pas le caractère de partie commune et (…) le copropriétaire qui veut effectuer des travaux sur les parties communes dont il a la jouissance privative doit solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires* ». *Cour de cassation, 3ème civ., 23 janvier 2020, n°18-24676*

Je vous invite à rencontrer un avocat spécialisé, car l'affaire ne sera pas simple, le vendeur était obligé de donner toutes ces informations au notaire afin que le futur acheteur soit informé du risque qu'il encourt.

Par **oyster**, le **04/12/2022** à **06:51**

Bonjour ,

Une réponse du syndic qui est en charge de faire respecter le RC serait dans l logique ?

Par **beatles**, le **04/12/2022** à **08:59**

Bonjour,

Pour être plus précis avec des bases légales et explicites...

Article 3 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]
Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;

- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;

-le droit d'affichage sur les parties communes ;

-le droit de construire afférent aux parties communes.

[/quote]
Article 37 de la loi du 10 juillet 1965 :

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

[quote]
Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

[/quote]
De plus, au vu de la loi du 10 juillet 1965, le jardin n'est pas une partie privative (article 2) mais une partie commune à jouissance privative affectée à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot (article 6-3).

Cdt.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés