



jardin à usage privatif

Par **DOUTUN**, le **18/10/2024** à **13:01**

Bonjour,

Dans un immeuble en copropriété la ville de Paris a mentionné des servitudes au plan de lotissement indiquant notamment que, pour les portions de terrains se trouvant le long des alignements de la ville de Paris, des marges de reculement devront être respectées et constituent des Zones non aedificandi réservées des jardins privés entretien à la charge des occupants des rez-de-chaussée. Le SDC refuse à considérer que le jardin du rez de chaussée de mon appartement soit privé du fait qu'il se trouve sur une partie commune, tandis que pour le voisin contiguë le jardin est bien aménagé et clôturé en privatif. Quelle valeur juridique accorder aux **SERVITUDES** énoncées par la Ville de Paris et reportées au Règlement de copropriété ?

Cordialement

Par **youris**, le **18/10/2024** à **13:28**

bonjour,

dans une copropriété, le sol est généralement une partie commune, par contre il peut exister des parties communes à usage privatif.

il peut exister des parties communes à usage privatif comportant une servitude de non aedificandi, donc il est possible, voir certain, que votre jardin est une partie commune à usage privatif comme pour celui de votre voisin, avec une servitude.

sur l'acte d'achat de votre logement, qu'est-il mentionné au sujet de votre jardin ?

le règlement de copropriété que vous avez accepté (et signé) en achetant votre logement tient lieu de loi entre les signataires de votre RC en application de l'article 1103 du code civil.

salutations

Par **Lingénu**, le **18/10/2024** à **14:39**

Bonjour,

Les servitudes non aedificadi édictées par la ville de Paris ont valeur réglementaire. Ce sont des règles d'urbanisme qui interdisent de construire. Je ne vois pas où elles poseraient problème. Quelqu'un aurait-il l'intention de construire sur ces jardins ?

Par **DOUTUN**, le **18/10/2024** à **15:24**

Bonjour Youris,

Sur l'acte de vente les notaires ont mentionné que j'ai l'usage privatif du jardin sur partie commune et noté les Servitudes du règlement de copropriété.

le jardin est entièrement délimité par des haies d'arbustes devant lesquelles j'ai demandé l'autorisation de poser des claustras, qu'on me refuse en assemblée, afin d'éviter que les chiens ne viennent nuit et jour y pénétrer moi même ayant un petit chien qui s'est un jour enfui en traversant les grilles de l'immeuble et a été frappé à l'arrière par une voiture traversant le boulevard

Cordialement

Par **youris**, le **18/10/2024** à **17:24**

donc votre jardin est bien une partie commune à usage privatif et vous devez respecter les clauses de la servitude existante.

Par **DOUTUN**, le **18/10/2024** à **17:34**

C'est à dire ? Entretenir le jardin ? C'est ce que je fais puisque la copropriété ne le fait pas du tout .

Mais est-ce qu'on peut m'interdire de clôturer la partie de mon jardin au motif que c'est une partie commune, alors qu'on l'a accordé aux autres

Par **youris**, le **18/10/2024** à **18:02**

Qui est ce "on " qui vous interdit de clôturer votre jardin, votre A.G. ou la ville de Paris ?

il vous reste à contester ce refus devant le tribunal judiciaire, si vous êtes dans les délais si c'est un refus de votre A.G.

Par **DOUTUN**, le **18/10/2024** à **19:52**

C'est une refus de la majorité de l'assemblée générale; au contraire dans les servitudes énoncées par la ville de Paris et reportées sur le règlement de copropriété et sur l'acte de vente mentionne expressément que les "zônes non edificandi sont réservées à des jardins privatifs frais d'entretien à la charge des propriétaires des rez-de-chaussée"

faut-il vraiment engager une procédure judiciaire pour cela?

Par **youris**, le **18/10/2024** à **20:23**

une décision d'une A.G. de copropriété ne peut se contester que devant le tribunal judiciaire.

voir ce lien : [contester une décision d'A.G.](#)

Par **DOUTUN**, le **18/10/2024** à **22:00**

Merci beaucoup pour tous ces conseils précieux.

Bon WEEK END