



Usage privatif d'un jardin en rez de chaussée

Par Visiteur

Bonjour

J'ai signé une promesse de vente pour un appartement en rez de chaussée dans laquelle était inscrit la jouissance d'un jardin à usage privatif, or mon notaire ne trouve aucune trace de cet usage dans le règlement de copropriété....ce jardin est utilisé depuis 40 ans par les propriétaires de l'appartement attenant (appartement que nous achetons). Mon notaire me déconseille de faire jouer la prescription acquisitive car la décision peut être cassée...et la demande de modification du règlement de copropriété lors d'une Assemblée générale semble délicate pour le syndic puisqu'elle remet ce droit en questionje devrais faire comme si de rien n'était....Pour historique ce jardin est bien délimité (pose d'un grillage) depuis l'origine de la résidence mais une négligence administrative fait qu'il n'apparaît dans aucun document. En effet lors du premier achat ,il y a 40 ans le jardin avait été rajouté à la demande du propriétaire qui désirait un autre lot en étage mais qui a la condition de pouvoir disposer du jardin, avait consentit à acheter le rez de chaussée.

Ma question est de savoir si cet usage non inscrit peut

être remis en question et dans ce cas quels peuvent être les recours juridiques (prescription...)

merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma question est de savoir si cet usage non inscrit peut

être remis en question et dans ce cas quels peuvent être les recours juridiques (prescription...)

Vous êtes normalement à l'abri de toute action d'un copropriétaire ou du syndic qui vous reprocherait l'usage privatif de ce jardin par le jeu de la prescription.

En effet, en cas de possession légitime pendant plus de trente ans, les copropriétaires perdent la possibilité d'agir contre vous, et s'ils le font, vous aurez toute la possibilité de leur opposer la prescription, mais là où je rejoins le notaire, c'est que cela pose deux problèmes:

-D'une part, en cas d'action judiciaire du syndic ou d'un copropriétaire, vous serez contraint de vous lancer dans une procédure judiciaire, via un avocat, afin de démontrer que l'ancien propriétaire a usé de ce jardin comme possesseur légitime pendant plus de trente: Cela suppose donc des frais de justice, plus les embêtements d'une action judiciaire.

-D'autre part, en cas de revente de l'appartement, le problème se reposera avec un éventuel acquéreur: l'absence de titre de propriété peut le dissuader de vous racheter l'appartement ce qui est somme tout légitime.

En synthèse, vous ne risquez à priori pas grand chose mais acheter l'appartement au même prix que s'il était vendu effectivement avec une terrasse peut sembler excessif de la part du vendeur; en outre, les embêtements cités plus haut sont toujours susceptible de se produire.

Mais si vous achetez l'appartement à un prix compris entre la valeur "appartement+ terrasse" et la valeur "appartement", cela peut être intéressant pour vous.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Finalement la solution la plus "douce" serait de demander l'autorisation lors de l'assemblée générale en espérant que

celle ci vote cette modification du règlement de copropriété. Dans le cas d'un refus de sa part quel sont les conséquences réelles liées à cet usage? en fait celà revient-il à remettre l'usage en cause ?
cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans le cas d'un refus de sa part quel sont les conséquences réelles liées à cet usage? en fait celà revient-il à remettre l'usage en cause ?

C'est possible en effet.

Conformément à l'article 2240: La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription.

Cela signifie qu'en demandant à ce que l'assemblée générale vote votre demande tendant à faire de ce jardin une partie commune à usage privatif, vous reconnaissez implicitement n'avoir aucun droit sur ce jardin ce qui interrompt la prescription.

Cela étant, l'application de l'article 2240 n'est pas aussi simple: En effet, le fait de demander un vote sur ce point ne signifie pas forcément que vous avez conscience que ce jardin ne vous est pas affecté: Une telle demande peut tout simplement être motivée par votre volonté de voir le règlement de copropriété se mettre en conformité avec une possession que vous jugez légitime.

En synthèse: Vous ne risquez à priori rien à demander le vote avec néanmoins un petit bémol lié à l'application possible de l'article 2240 du Code civil.

Très cordialement.