



Fausse consistance d'un jardin, invérifiable avant la vente

Par **birdy91**, le **17/09/2013** à **22:54**

Bonsoir,

J'ai fait l'acquisition d'un appartement il y a quelques années. Cet appartement est en rez de jardin et j'ai la "jouissance exclusive et privative de la terrasse et du jardin attenant" d'ici le RDC. Ni plus, ni moins.

Je me suis aperçu récemment d'une irrégularité qui pourrait arriver à beaucoup d'acheteur qui n'ont pas connaissance de ce vide juridique:

on m'a fait acheter un droit de jouissance exclusif sur une partie commune annexée illégalement et ce, sans faute professionnelle (ou du moins personne n'ose la reconnaître: ni le notaire, ni l'agent immobilier, ni le syndic).

Le contexte:

Les anciens propriétaires de mon appartement ont annexé de façon illégale un espace vert, [s]strictement affiché sur le plan de masse de la copropriété comme une partie commune[s]. Même s'il existait une tolérance orale de la part de la copropriété, aucun PV d'AG ne retrace cette décision et le RDC n'a pas été modifié en conséquence. Il faut savoir que tous les copropriétaires des rez de jardin ont été autorisés "oralement" à avoir l'usage exclusif de ces portions de parties communes, à condition de veiller à leur entretien (haies/tontes/etc...).

Aujourd'hui potentiellement, je me rend compte qu'à n'importe quel moment, 1/3 du jardin que l'on m'a vendu comme un droit de jouissance exclusif peut m'être supprimé.

Ce que je ne comprend pas, c'est comment aucun des intervenants dans le processus de vente n'a pu voir cette irrégularité et surtout m'en informer avant la vente! On parle ici d'une quinzaine de m² ce qui est loin d'être anodin pour un jardinet.

De mon côté, je n'ai à aucun moment pu le détecter avant la vente:

-aucune superficie précise n'était donnée dans le sous-seing concernant le jardin et la terrasse(c'est la même chose dans le RDC);

-je n'ai jamais eu le plan de masse de la copropriété, ni le Règlement De Copropriété avant l'acte de vente;

-cette modification était connue du syndic mais aucune information n'a été donnée à mon notaire (sûrement à cause du fait qu'aucune trace sur un PV d'AG n'existait);

Je me retrouve dans une situation où les seuls professionnels qui étaient en mesure de me prévenir de cette irrégularité ne l'ont pas vue alors qu'ils avaient, eux, les moyens de s'en rendre compte.

Ma question est de savoir quels sont mes recours?

L'agence immobilière n'a-t-elle pas fait une faute en ne vérifiant pas sur le plan de masse que

la superficie du jardin était conforme au plan de masse annexé au RDC?
Le syndic n'a t'il pas fait une faute de ne pas révéler qu'une partie du jardin attenant était une annexion de partie commune simplement tolérée de la part de la copropriété?

Merci d'avance pour l'aide que vous pourrez m'apporter...

Par **HOODIA**, le **18/09/2013** à **06:43**

Bonjour,
Vous avez un droit de jouissance exclusive et privative d'un jardin .
L'entretien est de votre fait uniquement .
vous pouvez demander à l'AG le droit d'officialiser ce droit .

Par **birdy91**, le **18/09/2013** à **08:27**

Bonjour,
Merci de votre réponse.
Le problème, c'est que oui, j'ai un droit de jouissance exclusive sur mon jardin tel qu'affiché sur le plan de masse de la copropriété. Mais en aucun cas sur l'espace de 15 m² intégré à mon jardin par les précédents propriétaires et annexé illégalement.
Quand vous dites officialiser ce droit en AG je le souhaite évidemment. Mais à priori aucune solution ne me permet de le faire sans frais conséquents (toutes nécessitent une modification du règlement de copropriété, voire un acte notarié. A moins qu'il existe une solution ne nécessitant qu'un vote en AG à double majorité (une concession d'un droit de jouissance sur une partie commune??).

Par **HOODIA**, le **18/09/2013** à **10:05**

Oui, tout a fait en passant par la case AG, puisque vous en prendriez officiellement l'entretien à votre charge.....