



## Droit d'usage exclusif sur un terrain - Qui paie les travaux ?

Par **Tatou13**, le **06/03/2021** à **10:54**

Ma belle-mère âgée possède un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, avec droit d'usage exclusif du jardinet attenant, le long du mur de l'immeuble.

Le ruissellement des eaux, sous la surface, provoque un affaissement du sol en bordure du mur de l'immeuble avec des copropriétaires qui se plaignent d'infiltrations dans les caves.

De l'autre côté, le terrain est en pente, surplombé par une voie d'accès chez les voisins qui passent par la copropriété pour aller chez eux. Un mur, qui soutient une partie du sol, menace de s'écrouler avec une inclinaison déjà importante.

Le représentant des copropriétaires auprès du syndic, et le syndic, sont venus constater les dégâts et affirment que c'est à ma belle mère de réaliser les travaux.

Je lui déconseille formellement de les faire, et en particulier de ne pas faire de travaux de fouilles, qui pourraient mettre en jeu sa responsabilité en cas de problèmes ultérieurs sur l'immeuble, et même sur les infiltrations déjà existantes dans les caves.

Comment sortir de cette impasse et faire bouger le syndic et la copropriété ?

Par **youris**, le **06/03/2021** à **11:21**

bonjour,

il faut d'abord lire votre R.C qui doit définir les droits et obligations du copropriétaire titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une partie commune.

*Le bénéficiaire du droit de jouissance de la terrasse a l'**obligation d'entretenir** le revêtement superficiel de cette dernière (par opposition au gros-oeuvre), il doit respecter également son affectation.*

*De plus, le copropriétaire doit se conformer aux décisions et initiatives du syndicat, qui agit en qualité de gardien des parties communes.*

***Si le règlement de copropriété ou la décision de l'assemblée générale ayant accordé le droit de jouissance privative à un copropriétaire sur la terrasse n'a pas mis à la charge de ce dernier une obligation d'entretien, c'est le syndicat de copropriété qui en a la charge (puisque la terrasse entre dans les parties communes). \****

source: <https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/usage-terrasses-copropriete-15250.htm>

salutations

Par **wolfram2**, le **06/03/2021** à **13:14**

Bonjour

Il nous est dit que le terrain est en pente. Il est probable que le ruissellement des eaux provenant de l'amont est responsable au moins pour partie des infiltrations. Ce qui est une servitude (voir Code civil). Sauf disposition contraire particulière, la réponse de Youris est tout à fait judicieuse.

Toutefois il semble que la propriété voisine surplombante ait une responsabilité dans l'entretien du terrain supportant la rampe d'accès des véhicules. A moins que la copro de votre parente ait une responsabilité d'avoir creusé le sol pour son propre aménagement et ainsi créé la rupture de niveau. Tout ceci est à préciser.

Cordialement. wolfram