



## Gros travaux entre propriétaire et usager

Par **mimi**, le **27/11/2015** à **12:08**

Propriétaire du lot 2 (600/1000) d'une maison mitoyenne en copropriété. J'ai acheté le lot 1 (400/1000) de cette maison et laissé un droit d'usage et d'habitation à l'ancien propriétaire.

Les conditions d'exercice du droit d'usage et d'habitation sont :

" le vendeur maintiendra les locaux dont ils s'agit en bon état d'entretien, contribuera aux dépenses d'entretien des parties communes dans la proportion définie dans le règlement de copropriété pour le lot objet des présentes. Il devra supporter les grosses réparations qui deviendraient nécessaires".

Il n'y pas de syndic de copropriété, ni d'AG.

Du fait de situation conflictuelle, j'effectue en totalité l'entretien et les grosses réparations du lot 2 de la propriété soit les 600/1000, mais à ce jour le lot 1 se dégrade. La réfection de la toiture, le ravalement de façade du lot 1 sont-ils bien à la charge du vendeur qui est l'usager de ce lot, vu qu'il doit supporter les grosses réparations qui deviendraient nécessaires ?

D'autre part, la copropriété existe t-elle toujours puisqu'il n'y a qu'un seul propriétaire et un usager ?

Par **catou13**, le **27/11/2015** à **15:06**

Bonjour,

S'agissant d'une copropriété, il y a logiquement des parties communes et des parties privatives. La toiture (à plus forte raison en cas de maisons mitoyennes) et les façades entre autres étant des parties communes le coût des travaux les concernant doivent être répartis au prorata des millièmes entre les copropriétaires. Dans l'acte de vente il a été stipulé "le vendeur contribuera aux dépenses d'entretien des parties communes" Mais bon je n'ai pas pris connaissance du règlement de copropriété.

Certes, le droit d'usage et d'habitation est moins encadré que l'usufruit quant à la répartition des travaux : L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations locatives, le titulaire du droit d'usage et d'habitation aussi "sauf convention contraire", donc libre aux parties de répartir différemment la charge des travaux.

Donc pour résumer, j'ai l'impression que la clause d'exercice du DUH insérée dans l'acte de vente est sujette à interprétation : les dépenses d'entretien des parties communes et les grosses réparations devenant nécessaires sont mises à la charge de l'usager...c'est un peu contradictoire et tout dépend de ce qui a été stipulé dans votre règlement de copropriété à propos des parties communes.

Quant à la copropriété en raison de la réunion des lots en une seule main elle est dissoute de fait (il me semble qu'il y a eu un arrêt de la Cour de Cass dans ce sens) mais elle sera

"réactivée" si vous vendez à un tiers l'un des deux lots.