



## Droit de jouissance d'une terrasse

Par **bich95**, le **04/03/2014** à **18:39**

Bonjour,

Le Règlement de Copropriété voisine de la nôtre stipule un droit de jouissance d'une terrasse (70 m<sup>2</sup>) qui se trouve être le toit de nos locaux (hangar vélos, poubelles...). Notre propre RDC ne mentionne pas ce droit de jouissance. Erreur de notaire vraisemblablement. De sérieuses fentes dans la chappe, un mauvais entretien, de l'herbe qui pousse entre les fentes, une bouche d'évacuation des eaux de pluie bouchée... de la part du propriétaire qui, seul, a l'accès et la jouissance de cette terrasse; (ils ne sont présents que 2 fois/an) a généré des ruissellements dans nos locaux. Le seul copropriétaire est concerné par cette jouissance, les autres copropriétaires ne le sont pas.

Nous avons demandé le partage des frais (10 000 €). Ils refusent. Quels sont nos droits SVP ? Est-ce à nous de faire les travaux alors que nous n'allons jamais sur cette terrasse contrairement à eux ? Merci infiniment pour votre aimable réponse. Meilleures salutations.

Le cas spécifique : se passe à cheval sur 2 copropriétés voisines, la terrasse n'est accessible qu'à un seul appartement en RDC.

Par **HOODIA**, le **06/03/2014** à **07:52**

Le RDC de votre immeuble ne mentionne pas de droit de jouissance : ce qui paraît limpide qu'il est dans ce cas impossible de demander une participation financière à la partie adverse.

Par **bich95**, le **06/03/2014** à **10:14**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Nous pensons à une erreur notariale qui nous met bien dans l'embarras.

Par **bich95**, le **06/03/2014** à **12:14**

Un RDC n'est pas une preuve de propriété. Ce n'est pas un acte notarié. Si le propriétaire ne peut fournir un acte notarié avec mention de cette jouissance, cela ne vaut rien ? correct ?

Par **HOODIA**, le **07/03/2014** à **07:30**

Le RC indique la répartition des charges ,et il est donc possible de savoir que payer des charges sur une terrasse laisse penser à un usage privatif ?  
privatif uniquement...

Par **bich95**, le **07/03/2014** à **09:28**

Merci pour votre réponse. Slts.

Par **pieton78**, le **09/03/2014** à **17:56**

Bonjour,

Nous avons rencontré un cas un peu similaire:

Un mur mitoyen donc propriété de deux copropriétés nécessité des travaux de réfection.

L'une des copropriétés ne voulait pas participer aux travaux. Il s'en ai suivi que le mur est devenu la propriété de la copro qui a payé les travaux. Evidemment à régulariser chez notaire.

Par **bich95**, le **23/03/2014** à **15:23**

Bonjour,

Merci pour votre information.

J'ai vérifié mon acte notarié concernant l'achat de mon appartement : il y est stipulé : "aucune servitude" .Mon acte notarié se base aussi sur notre règlement de copropriété qui ne mentionne pas, lui aussi, de servitude. Les propriétaires précédents de mon appartement n'avaient pas cette servitude sur leur acte notarié donc mon notaire ne l'a pas indiqué sur le mien;je suppose que cela a pu se passer ainsi (?). Idem pour les autres copropriétaires de ma copropriété : personne n'a cette mention sur leurs actes. Et nous serions obligés d'assurer la réfection et l'entretien pour le copropriétaire voisin qui a le droit de jouissance sur son acte et dans leur règlement de copropriété.! De plus, je suppose que si ce propriétaire vend,(actuellement il n'utilise pas la terrasse car il n'est quasiment jamais présent sur le site), il peut nous obliger à réparer le sol de la terrasse, en piteux état par manque évident d'entretien régulier de sa part pendant plus de 20 ans?. Coût : entre 10 et 15 000 €). Nous n'y avons accès que par une échelle double, (Nous ne voyons pas la terrasse de notre copropriété).

A part aller en justice, il n'y a rien à faire ?

Je comprends qu'il puisse y avoir un droit de jouissance, encore aurait-il fallu que les copropriétaires de notre copropriété le sachent et que cela soit mentionné dans les actes notariés et sur notre règlement de copropriété ? C'est injuste.

Salutations.

Par bich95, le 24/03/2014 à 19:19

Je reformule une question déjà posée afin d'être plus claire.

Notre petite copropriété (5 lots) possède un local commun (garage à vélo, local à poubelles et caves) dont la propriété est répartie aux tantièmes.

Ce local est accolé à la copropriété voisine et possède un toit terrasse plat. L'un des appartements de la copropriété voisine donne sur cette terrasse par des portes-fenêtres.

Ni notre règlement de copropriété, ni nos actes notariés ne mentionnent de servitude d'aucune sorte.

En revanche le RDC de l'autre copropriété accorde un droit d'usage privatif à la terrasse au propriétaire dont l'appartement donne sur celle-ci.

Nous ne connaissons pas l'origine de ce droit d'usage (auto-appropriation par la copropriété voisine?)

Nous avons constaté des infiltrations importantes dans notre local commun en provenance du toit terrasse. Le propriétaire en ayant l'usage n'a jamais effectué les moindres travaux, herbe et mousse se sont installées.

Nous devons donc procéder à la réfection de l'étanchéité de cette terrasse (environ 70 m<sup>2</sup>)

Non seulement la copropriété voisine et le propriétaire en ayant la jouissance refuse toute contribution aux travaux mais ce dernier exige que soit mise en oeuvre à nos frais une étanchéité pour terrasses circulables, 50% plus onéreuse qu'une étanchéité pour terrasses non circulables (15000€ au lieu de 10000€)

D'où les questions:

- un bénéficiaire de droit d'usage peut-il s'exonérer de toute contribution à l'entretien du bien dont il a le droit d'usage
- peut-il imposer aux copropriétaires une solution plus onéreuse à seule fin de conserver le bénéfice de l'usage du bien.

Il nous semble qu'en l'occurrence cette personne veut le beurre, l'argent du beurre et le sourire de la crémière."

Merci par avance des infos complémentaires que vous pourrez nous apporter.

Salutations.