



Immeuble qui s'enfonce et jouissance privative d'un lot qui n'existe pas au RCP

Par **Grosbi**, le **27/03/2022** à **15:45**

Bonjour,

Ma question à tiroir. Syndic bénévole d'un immeuble de 5 étages de 1900 qui s'enfonce de 2 cm au droit de l'immeuble voisin en béton de 1970 (en cas de fortes pluies). Après observations, réparation de tuyaux fuyant et autres visite d'un architecte de sécurité de la Prefecture de Police. Nous avons des obligations ainsi que nos voisins bétonnés. Il se trouve que les soupçons se portent de notre coté sur des infiltrations par manque d'étanchéité du bloc béton/parking(rdc,-1)/cour/jardin (moquette plastique verte) des voisins déclaré en jouissance exclusive d'un copropriétaire. Une visite aux archives de Paris donne un accès aux plans du permis de construire des voisins et le RDC fait état d'un :

Pour se clore du surplus du terrain restant :

" appartenir à la société venderesse les acquéreurs seront tenus dans le délai d'un an de ce jour, de construire à leurs frais un mur à la hauteur de cloture à cheval sur la ligne séparative, le mur sera mitoyen entre les acquéreurs et la société."

Ce mur n'a jamais été construit.

La jouisseuse de cette partie privative déclare haut et fort que nous n'entrerons pas chez elle !

Le RCP ne décompte pas ce lot donc il n'a pas d'existence légale (elle ne peut en être propriétaire), pas de tantième non plus et si partie commune (qui n'a pas d'existence) l'étanchéité vis à vis du voisinage est à la charge de qui ?

La ville de Paris nous invite à :

S'agissant d'un ouvrage bâti dont la propriété n'a pas à être définie par l'administration, toutes les parties sont mises en cause par défaut. Je vous invite donc à me préciser, par retour de ce courrier :

le statut dudit mur, en produisant éventuellement acte notarié, rapport de géomètre (...), étant rappelé que seul le juge judiciaire saisi à l'initiative des parties contestataires est habilité à statuer dans ce type de conflit ;

si un accord a été trouvé avec le syndic du xx bis, rue Bxxxx, en cas de mitoyenneté, ou à

défaut, **si une procédure judiciaire est engagée** afin de débloquer la situation.

Merci de me conseiller quelle procédure judiciaire engager sachant que notre assurance envoi en expert.

Richard