



Copropriété horizontale

Par **Kabukiman**, le **30/10/2017** à **14:46**

Bonjour,

je possède une maison dans une copropriété horizontale.

Sur mon acte notarial, il est précisé que le lot qui est en ma possession est composé d'une maison de 80M2 et d'un sixième du sol et des parties communes. (un sixième car il y a 6 maisons dans la copropriété).

La surface du terrain sur lequel est construit ma maison est de 700M2 environ. Ce terrain a la particularité d'être entouré des voies de circulation des parties communes... donc je n'ai pas de voisin direct.

Le terrain est sur-élevé d'environ 2 mètres par rapport à la voie de circulation des parties communes. C'est un mur de soutènement (et non une clôture, puisque qu'il retient la terre sur laquelle la maison est construite) qui constitue la séparation entre le terrain et la voie de circulation.

Actuellement, le mur se fragilise et des travaux sont nécessaires.

Compte tenu du fait que le terrain appartient à l'ensemble des copropriétaires (puisque qu'on est en copropriété horizontale), les travaux envisagés sur ce mur doivent-ils être à ma charge?

Je vous remercie

MC

Par **morobar**, le **30/10/2017** à **18:35**

Bonjour,

Il serait bon d'indiquer qui est à l'origine de ce rehaussement du niveau naturel.

A vous lire, le mur fait le tour de la maison complètement encerclée par la voirie.

En copropriété les dépenses sont engagées en AG.

Nul doute qu'une telle question portée à l'ordre du jour va rencontrer un franc succès, si vous espérez un vote favorable en faisant payer la copropriété d'une réparation qui a priori vous incombe en totalité.

Par **Kabukiman**, le **30/10/2017** à **22:30**

Bonjour et merci pour votre attention, j'ai oublié de préciser un point important c'est que toutes les maisons sont sur une seule et même parcelle. Autre point pour préciser ma question, le terrain étant en légère pente, le rehaussement a été réalisé dès l'origine de la construction il y a une vingtaine d'années, afin d'avoir un terrain complètement plat. Le mur s'élève donc de 50 cm par endroit et 2m à d'autres.

Ma volonté n'est pas de faire payer les autres mais de déterminer les responsabilités dans le cas d'une copropriété horizontale située sur une seule parcelle.

Dans le cadre d'un lotissement, je ne me serai pas posé la question, cela aurait été de ma responsabilité... là, je me pose la question.

Je précise aussi que dans le règlement de copro il est écrit que le sol fait partie des parties communes y compris le sol sur lequel la maison est construite.

Merci

Par **morobar**, le **31/10/2017** à **07:58**

[citation]j'ai oublié de préciser un point important c'est que toutes les maisons sont sur une seule et même parcelle[/citation]

C'est la formulation même de la copropriété horizontale.

[citation] le rehaussement a été réalisé dès l'origine de la construction [/citation]

Oui mais par qui ?

[citation] les travaux envisagés sur ce mur doivent-ils être à ma charge?[/citation]

Selon la règle en copropriété, ce mur n'étant qu'à votre usage exclusif, c'est à vous qu'il appartient de le restaurer.

Ceci dit, dans le cas contraire, il faut poser la question lors de la prochaine AG et obtenir un vote favorable pour une prise en charge collective.

Par **Kabukiman**, le **31/10/2017** à **15:06**

Bonjour,

difficile tout ça. Vous dites que le mur est à mon usage exclusif. Certes, oui mais... si il y a pas de mur, la terre du terrain risque de partir sur les voies communes. De plus, les vibrations de la route causent une fragilité du mur.

Donc, une question bête: si je supprime le mur, qui va retenir la terre? et donc qui va prendre en charge de retenir la terre?

Selon mes infos, la construction a plus de 40 ans.

Il faudrait que je trouve le permis de construire pour vérifier si le mur était prévu.
Il se pourrait aussi selon mes info, que ce mur soit l'oeuvre d'un ancien de la copropriété à qui la maison n'appartenait pas.

Est-ce que savoir qui a fait le mur a son importance?

Merci à vous.

Par **morobar**, le **31/10/2017** à **15:34**

Attention à ne pas engager votre responsabilité sur ce genre de problème.
Il serait bon de savoir l'origine de ce mur, un terrain en dénivelé n'imposant pas de remblayer pour égaliser les niveaux.
C'est donc un choix du constructeur, dont on ignore si c'est le lotisseur ou le copropriétaire du lot considéré.

Par **Kabukiman**, le **01/11/2017** à **14:43**

Donc si je résume bien la situation, il y a un mur de soutènement qui nivèle le terrain sur lequel est construit ma maison (partie privée qui m'appartient exclusivement). (Je précise que le vide sanitaire est situé sous le niveau de la terre et que ma maison se situe au dessus du terrain. Le terre a été ajoutée ensuite... j'aurais eu un sous sol qui était le vide sanitaire et ma maison aurait eu un étage :-)).

Ce mur appartient à l'ensemble des copropriétaires (faisant partie du sol et des parties communes) mais il est de ma responsabilité de le maintenir en l'état malgré le fait qu'il retienne la terre de remblais.

Ai-je bon dans le raisonnement ?

Par **morobar**, le **01/11/2017** à **15:51**

oui

Pourquoi ne pas interroger votre syndic et ainsi savoir ce qu'il en pense ?

Par **Kabukiman**, le **01/11/2017** à **18:31**

Le syndic est bénévole et me demande de m'occuper du mur car il me dit qu'il n'appartient pas aux parties communes, que le mur n'était pas prévu à l'origine de la construction de la copropriété et que le mur a été construit par chaque copropriétaire... d'où ma question dans le contexte décrit.

Sauf que je n'ai pas trouvé le moyen de vérifier ses dires et que les anciens propriétaires m'ont affirmés ne pas être à l'origine du mur (et c'étaient les seuls propriétaires avant moi).

Le constructeur était semblé t il un peu malhonnête mais c'était il y a 40 ans.
Et sans le mur, il n'y a pas de terrain.
Donc il y a un loup quelque part...

Par **morobar**, le **01/11/2017** à **19:37**

Sur ce que je peux lire à droite à gauche, ce genre de mur ne fait pas effectivement partie des communs administré par le syndicat et donc son syndic.

Le mur paraît avoir été construit par le lotisseur lorsqu'il a réalisé le pavillon, mais en tant que constructeur et non lotisseur.

Il vous appartiendrait donc.

A mon avis il faudrait envisager la transformation de la copropriété en lotissement, mais cela engendre des frais de découpe (état de division...) et de notaire pour les enregistrements.

Par **Kabukiman**, le **10/11/2017** à **09:21**

Bonjour,

j'ai consulté un notaire en exposant les faits relatés précédemment.

Sa réponse est que si le mur était prévu à l'origine de la copropriété, alors les réparations sont à la charge de la copropriété (du fait de la copro horizontale).

Si ce n'est pas le cas, c'est à la charge de celui qui l'a construit.

Par **inocencia**, le **10/11/2017** à **12:45**

BONJOUR marque de politesse

Je pense qu'il est important que vous demandiez au syndic, peu importe s'il est bénévole, qu'il vous fournisse les documents qui attestent ses dires. Car si c'est depuis l'origine et que cela a été construit ainsi cela devrait être à la charge de la copropriété.

Avez-vous un règlement de copropriété ? En général il y a un état descriptif qui vous permettrait de voir comment cela a été fait.

Par **morobar**, le **11/11/2017** à **10:19**

Il y a confusion.

Ce n'est pas au syndic de prouver quoique ce soit, mais bien à celui qui revendique un droit d'en démontrer la réalité.

Dans une copropriété horizontale, seul le foncier est commun.

Le syndic ne peut pas engager de travaux sans budget, et pas de budget sans accord de l'AG.

Par **talcoat**, le 12/11/2017 à 13:49

Bonjour,

Contrairement à ce qui a été développé, en l'absence de mention contraire du RDC, ce mur soutenant les terres en limite de voie fait parti du terrain lui même commun dans sont ensemble et donc à traiter comme partie commune.

Par **Kabukiman**, le 15/11/2017 à 07:25

Bonjour, tout d'abord merci à tous pour vos contributions. On peut constater que les avis divergent. Pour ma part, je me rapproche de l'avis de talcoat. Dans la réflexion, je voudrais enlever la notion de coût de travaux qui pourrait influencer le débat. La seule chose qui m'importe c'est le degré de responsabilité. Par contre, morobar parle d'un point intéressant : "Ce n'est pas au syndic de prouver quoique ce soit, mais bien à celui qui revendique un droit d'en démontrer la réalité". Or, dans mon cas personnel, c'est le syndic (du moins les responsables de la copro au travers de son président, trésorier et secrétaire benevoles) qui me demandent de faire des travaux, sans apporter de justification et de preuve. Dans un lotissement, j'aurais dit, "OK je vais faire le nécessaire" car le terrain m'aurait appartenu. Là ne m'appartenant pas et en sachant que ce mur à plus de 30 ans et que rien n'a été écrit dans les divers compte rendu de copro, je me pose beaucoup de questions.

Par **morobar**, le 15/11/2017 à 08:39

Je ne vois pas sur quoi peut s'appuyer la réponse de @talcoat, dont je reconnais cependant la grande compétence en matière d'urbanisme.
Je répète si vous voulez la prise en charge de ces travaux, il va falloir démontrer que votre lot n'est pas à l'origine de la construction, que rien ne peut rattacher sans autre renseignement la gestion à la copropriété.

Par **inocencia**, le 15/11/2017 à 09:38

Bonjour,

Avez-vous cherché dans le RDC et l'EDD comme je vous l'ai suggéré ? Quelquefois on trouve des pistes.

La copropriété horizontale est complexe, c'est pour cela que plusieurs avis existent, quelquefois dans les documents officiels il y a des variantes qui font que chaque cas peut être différent.

Par **talcoat**, le 15/11/2017 à 21:10

Bonjour,

Dans le silence des titres, un mur extérieur assurant la protection des terres en tant que mur de soutènement ou de clôture doit être qualifié de commun.

Seule restriction, savoir qui en avait la garde et l'entretien?

Un partage des frais avec le syndicat faciliterais surement l'acceptation de la remise en état.

Par **Kabukiman**, le 16/11/2017 à 18:15

Bonjour,

encore une fois, je suis pour un partage des frais dans le cas où cela concerne tous les copros.

Je suis également pour faire tous les frais par moi-même, mais uniquement si j'en ai l'entière responsabilité.

Et puis, tout est question de coût. Faire 500€ de travaux à mes frais ne me gêne pas, mais 10000€ cela me gêne un peu surtout si je n'en ai pas l'entière responsabilité.

Donc, il faut que je sois entièrement sûr des responsabilités.

Sur l'acte notarial il est écrit: "lot qui est composé d'une maison de 80M2 partie privative et d'un sixième du sol et des parties communes".

Je n'ai absolument pas d'état descriptif du terrain sur lequel est construit la maison.

Dans le RDC, il est écrit: "sont à l'usage commun des divers copropriétaires, les voies de desserte, ensemble sol, chaussée, trottoirs..."

"Tout ce qui concerne les parties privées constitue une charge exclusive du copropriétaire"

"Les charges communes comprennent les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la copro avec ses abords, ... les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte, de l'ensemble immobilier, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement."

"Les charges individuelles de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage et son utilité seront supportées par le propriétaire dudit lot".

"Il est également écrit que les parties communes comprend les voies de dessertes, le sol y compris le sol sur lequel est construit la maison"

Pour l'EDD, je ne sais pas réellement ce que c'est. Est-ce qui est écrit dans l'acte notarial? Si j'en crois la réponse <https://copropriete.ooreka.fr/astuce/voir/516367/etat-descriptif-de-division> on dirait que oui.

Pour compléter la réponse de talcoat, je précise bien que c'est un mur de soutènement et non de clôture. Je crois qu'il y a un grosse différence dans la responsabilité...?

Autre point, si la construction a plus de 30 ans et que rien n'a été prévu dans les RDC ou AG, cela-a-t-il une importance?

Par **talcoat**, le 16/11/2017 à 22:20

Bonjour,

Quelques rectifications...

- Pour le mur la question porte sur la propriété non sur la responsabilité, et en copropriété la jurisprudence les considère de la même manière comme partie commune (en absence de mention contraire dans les actes pour la garde et l'entretien).
- L'EDD peut faire l'objet d'une rédaction séparée ou être intégré au RDC, mais il n'est que supplétif et ne peut être contradictoire au RDC qui prime.
- Il faut évacuer cette idée de prescription qui ne s'applique pas en pareille matière puisqu'il n'y a pas appropriation.

Par **Kabukiman**, le **23/12/2017** à **19:13**

Bonjour, je reviens avec quelques informations supplémentaires qui pourraient orienter les décisions.

- à l'origine il semblerait que le mur de soutènement n'existait pas . Seul un petit rebord de 50 cm et un grillage étaient construits.
 - vous allez me dire mais comme la terre tenait? Le terrain était semble-t-il en pente.
 - lorsqu'il y avait des pluies, la terre allait donc sur les voies de circulation.
 - à la demande des copropriétaires, il a été décidé de construire un mur en hauteur de 1,80m environ sur la semelle
 - derrière il y a eu un remblaiement de terre pour combler.
 - il semblerait que le mur ait été construit par un autre copropriétaire
- ... tout cela un peu à la bonne franquette il y a 30 ans... sûrement sans assemblée générale .

Le président de la copropriété me dit que les travaux seraient donc pour moitié à ma charge et pour l'autre à celle de la copropriété.

Qu'en pensez vous?

Par **morobar**, le **24/12/2017** à **09:36**

Qu'un bon arrangement vaut mieux qu'un mauvais procès.

Par **talcoat**, le **26/12/2017** à **18:49**

Bonjour,

L'arrangement proposé par le syndicat ne repose sur aucune règle valable si ce n'est de garder de bonnes relations de voisinage.

Sur le plan purement juridique, il ne s'agit pas de savoir qui a construit le mur, mais à quoi sert-il et à qui profite-il?

C'est un mur de soutènement maintenant les terres d'un sol commun et la clé de répartition devrait plutôt se discuter sur une base de départ de 1/6e...

Cordialement

Par **Kabukiman**, le **24/03/2018** à **14:18**

Bonjour,

Je suis de retour.

Le syndic m'a écrit. Il me dit que les fissures sont de plus en plus visibles (ce qui est vrai) et qu'il me suggère que j'abatte ma haie pour éviter un sinistre.

Si sinistre il y'a , les réparations seraient à ma charge et que je serai tenu de construire un mur de 50cm.

Je réprecise que le mur est mal construit donc assure ca fonction mais pas aussi bien que ce qu'il devrait le faire.

- comment puis je passer d'un mur de soutènement atteignant 1,80m à un mur de 50cm tout en assurant toujours la fonction de mur de soutement?
- est ce que le syndic peut m'imposer l'abattage de ma haie ? En sachant que la question de l'entretien est pour moi et je ne conteste pas . Je le fais une fois par an.
- dois je répondre au syndic? Si oui, dois je répondre sur la demande d'abattage de la haie ou sur le mur ou les deux?

Merci

Par **Kabukiman**, le **04/03/2019** à **18:12**

Bonjour,

ça y est, une nouvelle année et le harcèlement revient.

Bref, avec l'ensemble des copropriétaires, nous ne sommes pas d'accord sur la prise en charge de réfection du mur.

Je campe sur ma position, à savoir que le mur doit être à la charge des copropriétaires.

Les copropriétaires campent sur le fait que le mur doit être à ma charge.

Pourriez-vous m'indiquer quelles solutions juridiques pourraient être envisagées sans passer par un tribunal?

Existe-t-il des médiateurs, conciliateurs, juriste ou autres... et quelles sont les démarches à entreprendre.

Le but de ma démarche étant vraiment d'apporter une preuve juridique et officielle, et de la partager avec l'ensemble des copropriétaires.

Cette preuve pourra me donner raison ou pas, mais elle aura le mérite d'exister, d'être officielle et de nous orienter vers la solution définitive à adopter.

Je vous remercie.