



Succéder d'une maison atteinte d'infiltration de terrasse

Par Visiteur

Mon frère et moi avons hérité d'une maison. Je possède le premier étage et mon frère tout le rez de chaussée. Au premier étage qui m'appartient il y a une terrasse qui se trouve au dessus de deux chambres de mon frère. Il se produit actuellement une infiltration qui abîme le plafond et un mur de mon frère. La question est de savoir qui va payer la réparation car ma terrasse correspond à son toit. Je pense que les frais doivent être partagés. Il n'existe pas de texte de copropriété.

Merci d'avance pour votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon frère et moi avons hérité d'une maison. Je possède le premier étage et mon frère tout le rez de chaussée. Au premier étage qui m'appartient il y a une terrasse qui se trouve au dessus de deux chambres de mon frère.

Comment a été établie la division des deux appartements s'il n'y a pas de texte de copropriété? Est-ce une division faite "par commodité" c'est à dire que votre frère et vous même êtes propriétaire de l'ensemble de la maison en indivision, ou bien est-ce qu'au contraire, cette division a bien été formulée officiellement via l'établissement d'une copropriété?

Très cordialement.

Par Visiteur

Ce n'est pas une indivision par "commodité". Chacun est propriétaire de sa partie. Mon frère au rez de chaussée et moi au premier étage.

Nous payons chacun nos impôts. Tout cela a été fait devant notaire par une donation partage en 1986 avant le décès de ma mère, mon père étant décédé en 1975. Le décès de ma mère, dernière survivante a eu lieu en 2003. Nous avons été chez le notaire pour régler la succession. Pour la maison, elle faisait partie de la donation partage. Aucun cahier de charge de copropriété n'a été réalisé.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Au premier étage qui m'appartient il y a une terrasse qui se trouve au dessus de deux chambres de mon frère. Il se produit actuellement une infiltration qui abîme le plafond et un mur de mon frère.

La question est de savoir qui va payer la réparation car ma terrasse correspond à son toit. Je pense que les frais doivent être partagés.

Dans le silence du règlement de copropriété, la terrasse constituant la toiture de l'immeuble est présumée partie commune (Cass. 3e civ., 30 mai 1973, n° 72-12.963, AJPI 1973, p. 1173; Cass. 3e civ., 13 nov. 1975, n° 74-11.703, JCP éd. G 1976; IV, p. 17).

Si les propriétaires de certains lots ont la jouissance perpétuelle de la terrasse, le fait que celle-ci assure la couverture d'une partie de l'immeuble et le prolongement d'un appartement n'en fait pas pour autant une partie privative (Cass. 3e

civ., 25 mars 1992, n° 90-11.481, RD imm. 1992, p. 241). Ne peuvent en effet être déclarées privatives les parties d'un immeuble en copropriété que le règlement comprend dans les parties communes, même si ce règlement en réserve l'usage exclusif au propriétaire d'un lot déterminé.

En copropriété, l'obligation d'entretien pèse sur le syndicat des copropriétaires qui peut être déclaré responsable des dégradations provoquées par une infiltration en provenance de la toiture, a fortiori si le syndic avait été informé des risques d'un tel sinistre.

Les travaux de réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses sont adoptés par l'assemblée générale à la majorité ordinaire de l'article L 24 (Cass. 3e civ., 25 mars 1992 : RD imm. 1992, p. 241);

La situation est donc complexe: il y aurait lieu de faire désigner un administrateur par le président du tribunal de grande instance, lequel administrateur convoquerait une assemblée générale pour élire un syndic. Une fois le syndic désigné, l'assemblée générale des copropriétaires devrait déterminer les conditions et l'autorisation de réaliser les travaux avec les quotes-parts de chacun.

Très cordialement.