



## Combles perdues et moins value

-----  
Par Capt7

Bonjour,

J'ai acheté un appartement de 25m<sup>2</sup> sous les toits il y a 20 ans dans une copropriété (anciennes chambres de bonne). Etre sous les toits d'un vieux bâtiment de Paris présente des inconvénients thermiques connues mais garantissent aussi une tranquillité phonique à tout acquéreur. C'est l'une des première raison qui attire.

Un nouveau copropriétaire dont l'appartement jouxte le miens vient de defoncer son faux plafond qui le sépare du haut de la charpente dans l'intention d'aménager les combles perdues qui doivent atteindre 1m<sup>20</sup> au plus haut, entre les poutres horizontales de la charpente au dessus du faux plafond et le haut du toit. Il a déjà fait ce trou et une demande à l'urbanisme pour poser un vellux zenithal avant même de parler de son projet au syndic ou la copropriété. Cet espace n'a jamais été mentionné dans le règlement de la copro. Notre syndic nous dit qu'il appartient de fait à la copro comme le toit, donc parties communes, mais les textes parlent d'espace entre le plancher et la charpente pour définir les combles dans laquelle nous vivons déjà, je ne sais donc pas si ce faux plafond de plâtre est considéré comme un plancher et délimité nos lots. J'ajoute qu'avant que mon voisin ne defonce son plafond, il n'y avait aucun accès à ces combles perdues dans toute la copropriété.

Aussi, dès lors que ce voisin envisage de déborder de son lot et arriver au dessus du miens, il semble qu'un vote en AG AU 2/3 suffise à lui donner le droit d'acheter et d'y mettre lit ou autre, alors que j'y vois une vraie moins value sur mon bien, par les nuisances sonores principalement, et de potentielles sources de dégâts additionnelles du fait que cet espace atypique n'a pas été conçu pour y vivre et générera une accumulation de chaleur et condensation par le velux et l'occupation tout simplement mais pour cette partie thermique et sécuritaire, un bureau d'étude peut être aussi être conditionné à cet achat non ?

Pouvez vous m'éclairer sur mes droits et mes recours possibles ? Je n'ai que peu de tantiemes et pense que la copro lui donnera un accord en AG, y voyant une rentrée d'argent.

Merci beaucoup, j'espère ne pas avoir raté de post sur ce type de situation et je ne pouvais synthétiser plus car beaucoup d'éléments importants.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

L'espace situé au dessus de vos logements est fermé par un "faux-plafond", mais celui-ci n'est pas un plancher : personne ne peut marcher dessus si hauteur de 1m<sup>20</sup> et en plus mansardé !

L'AG peut accepter de vendre ce volume, si c'est bien une partie commune, la majorité est à l'article 26.

Vous pourriez aussi rechercher à démontrer qu'il s'agit déjà d'une partie privative, dans ce cas il n'y a rien à vendre ou à acheter, et le volume qui vous surplombe est également privatif à votre profit.

Par contre la toiture qui va être percée pour le velux est bien commune et donc ces travaux doivent être autorisés par l'AG.

Consultez un avocat pour étudier votre situation plus précisément.

-----  
Par Capt7

Merci. J'ai discuté avec le syndic est d'accord mais c'est vrai que dans cette situation, si on peut discuter le fait que l'espace soit privatif, la charpente et les poutres au sol restent communes, racheté ou pas. il dit que ce voisin ne peut prendre les combles perdues qu'à hauteur de la surface au sol de son lot mais je ne vois aucun texte qui dit ça, par contre je vois des cas qui l'ont fait. Je vais voir pour l'attribution d'office au copropriétaire en dessous à l'ordre du jour de

la prochaine AG.  
Encore merci.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Capt7,

les textes parlent d'espace entre le plancher et la charpente pour définir les combles dans lesquels nous vivons déjà

A partir du moment où vos textes parlent de charpente et non de faux-plafond, c'est que l'espace jusqu'à la "charpente" du toit est inclus dans votre lot. Rien ne dit que les poutres horizontales doivent être considérées comme une limite basse horizontale du toit, et le mot "charpente" contient le mot "pente". Dans le principe, vous êtes donc propriétaire de l'espace au-dessus, tout le volume.

Le plancher qui est cité est votre plancher et non le faux-plafond. Ce dernier ne peut donc être considéré comme la base d'une partie commune.

Par ailleurs, tout est assez simple puisque les tantièmes sont, le plus souvent calculés sur la surface au sol et la votre ne change pas.

Sur ces bases, et sauf erreur :

1. Vous pouvez aussi démolir votre faux plafond pour gagner de l'espace vertical. Au plus probable, votre voisin s'est renseigné et s'il a démolé le sien, c'est qu'il avait le droit (?). Evidemment, dans ce cas, il faudra traiter les séparations verticales entre voisins et revoir l'isolation.
2. Votre voisin ne peut pas venir s'installer chez vous (ou au-dessus de chez vous).
3. Toute modification du toit requiert une autorisation AG. Mais rien n'empêche le voisin de se renseigner avant pour voir si l'urbanisme accepterait une pose de Vélux.