



S'annexer un comble (immobilier)

Par Visiteur

Bonjour,

j'ai acheté un appartement mansardé en 2000 dans une petite copropriété (15 propriétaires). Au dessus de celui-ci, il y a un comble "aménageable" hauteur maxi 1m60, dont le seul accès ne peut se faire que de chez moi par une trappe.

Dans ce comble, il n'y a aucun élément de la copropriété. Tout ce qui ci situe, n'est utiles qu'à mon appartement (électricité, VMC, isolation)

La copropriété n'a pas de plan détaillé de l'immeuble, et personne ne peut me dire si ce comble est une partie commune.

Je me suis donc approprié ce comble en faisant quelques travaux d'isolation, sans toucher à la toiture (en 2003). Suite à cela, j'ai fait une demande d'ouverture pour un velux, et une demande de droit de jouissance au cas ou, en assemblé général de copropriété (en 2004).

qui ont été refusés.

Puis, après une délation au syndic de mes travaux. Le syndic m'a envoyé une lettre (non recommander, sans accuser de réception), me demandant de remettre en état (en 2005). Ce que je n'ai pas fait. sans suite à ce jour.

Aujourd'hui, je vends mon appartement en tant que f2, comme quand je l'avais acheté. Le comble n'étant qu'un plus.

Je ne pense pas que le futur acquéreur puisse se retourner contre moi, vu que ce comble n'est pas explicitement noté dans l'acte notarié (normal, vue que c'est déjà un appartement mansardé. Ou s'arrête la limite de la mansarde, au faux plafond ou au faitage?)

->Je cherche donc a savoir à qui appartient cette partie et en quelle mesure le futur acquéreur peut être embêté pour ce comble de 25 m carré au sol, d'une hauteur de moins d' 1m60?

Merci d'avance

PS: le seul jardinet faisant partie de la copropriété, et depuis des années cloturé par un propriétaire. Sans que celui ci soit embêté. Des travaux ont été même voté pour ce jardin (terrassement, infiltration)

Par Visiteur

Bonjour madame,

A titre préliminaire, et sous réserve que le règlement de copropriété ne prévoit pas le contraire, votre comble semble tout à fait être une partie privative. Vous êtes la seule à y avoir accès (condition essentielle de la distinction Commun/privatif) et aucune canalisation commune ne semble traverser ce comble.

Il n'y a donc aucune raison pour que ces combles soient communs.

Je vous rappelle l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965: Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

S'agissant des ennuis que l'acquéreur pourrait avoir, je ne vois pas à quoi vous faites référence?

Vous vendez le bien sans prendre en compte les combles. Donc, que la copropriété cherche à se réapproprier les combles ou pas, cela ne met nullement en cause votre responsabilité en tant que vendeur.

En tout état de cause, l'acquéreur aura un droit sur ces combles, soit que cela soit un bien privatif (ce que je pense) soit que cela soit un bien commun à usage privatif (le Droit de jouissance exclusive est alors de Droit).

Bien cordialement,

je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre rapidité de réponse !

Si je comprends bien ;-)

_ Ma demande de jouissance de ce comble en assemblée général n'était donc pas nécessaire, vue que je suis la seul à en avoir l'accès.

_ De part ce fait, la lettre de demande de remise en état n'était pas justifiable, et mon futur acquéreur n'a pas de soucis à se faire pour cela.

_ Du coup, je peux à la prochaine assemblée général demander l'autorisation de pose d'un velux, sans avoir à obtenir de droit de jouissance.

Merci d'avance pour toutes vos confirmations d'informations.

Sincères salutations,

Par Visiteur

Bonjour,

Ma demande de jouissance de ce comble en assemblée général n'était donc pas nécessaire, vue que je suis la seul à en avoir l'accès.

C'est bien mon avis. Le problème, c'est que si vous l'aménagez contre l'avis du syndic, vous prenez le risque qu'il saisisse la justice en vue de faire déclarer le comble comme partie commune. Action vouée à l'échec à mon sens, mais c'est toujours un risque.

Vous avez le droit avec vous, la loi du 10 juillet 1965, notamment son article 2 étant particulièrement claire sur cette question. Ce comble a toutes les qualités d'une partie privative.

Du coup, je peux à la prochaine assemblée général demander l'autorisation de pose d'un velux, sans avoir à obtenir de droit de jouissance.

Oui. Vous invoquez l'article 2 et vous leur demandez de vous fournir les éléments juridiques qui leur permettraient de s'en arroger la propriété. Je suis curieux de connaitre leurs arguments...

Bien cordialement.

Par Visiteur

Quand vous écrivez "qu'il saisisse la justice en vue de faire déclarer le comble en partie commune."

vous parlez de la majorité des propriétaires ou une seule personne suffit? et est ce que cette procédure vous parait (sans intérêt, ca c'est sur), mais financièrement dissuasif?

je pense qu'après ceci, je disposerai de toutes les réponses à mes interrogations.

Un très grand merci.

Cordialement,

Par Visiteur

Bonsoir madame,

vous parlez de la majorité des propriétaires ou une seule personne suffit?

C'est le représentant du syndic qui doit agir, après accord de la majorité de l'assemblée.

et est ce que cette procédure vous parez (sans intérêt, ca c'est sur), mais financièrement dissuasif?

Qu'est-ce que vous entendez par financièrement dissuasif?

Si cela va leur couter chère? Probablement puisqu'il faut saisir le tribunal de grande instance, donc se payer les services d'un avocat.. Cela peut être onéreux pour une petite copropriété..

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Ce que j'entendais par financièrement dissuasif, c'était bien ce que vous avez répondu. Je me disais que si cela ne coûtait rien, il était plus facile d'intenter une action.

Dans votre première réponse, vous m'aviez mis, je cite: "S'agissant des ennuis que l'acquéreur pourrait avoir, je ne vois pas à quoi vous faites références?"

C'est que j'appréhendais que le syndic ennuie mon futur acquéreur en lui demandant à lui aussi, une remise en état du comble, dans le cas où il ferait une nouvelle demande d'ouverture de velux.

Si ce n'est pas trop vous demander, que me conseillez-vous de dire au futur acheteur pour ce comble.

Encore merci,

Bien cordialement,

Par Visiteur

Bonjour madame,

Dans votre première réponse, vous m'aviez mis, je cite: "S'agissant des ennuis que l'acquéreur pourrait avoir, je ne vois pas à quoi vous faites références?"

C'est que j'appréhendais que le syndic ennuie mon futur acquéreur en lui demandant à lui aussi, une remise en état du comble, dans le cas où il ferait une nouvelle demande d'ouverture de velux.

C'est délicat mais je pense que quoi qu'il en soit, et même si le syndic est en mesure de revendiquer la propriété des combles en question (ce dont je doute fortement), il ne pourra forcer l'acquéreur à faire la remise en état.

En effet, dans la mesure où ce n'est pas lui qui a posé les velux, on ne pourra rien lui demander sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, qui est l'article fondateur en matière de responsabilité.

S'agissant des choses que vous devrez lui dire, je pense qu'il faut tout miser sur l'honnêteté et demander au notaire de rédiger un contrat de Vente ne mentionnant nullement ces combles (puisque en l'état, vous ne détenez aucun titre de propriété).

Expliquez à l'acquéreur qu'il ne risque rien, que les combles lui appartiendront très certainement mais que le syndic conteste actuellement. Que de toute façon, ces combles ne figurant pas dans son titre de propriété, cela ne le concerne pas.

Bien cordialement.