Construction d'une terasse sur un garage qui ne m'appartient pas

---
Par Balou63

Bonjour,

J'ai une question concernant la construction d'une terrasse sur le toit plat d'un garage qui est mitoyen à mon appartement.

Voilà la situation :
- Je suis en discussion pour acquérir un appartement (que j'habite en location) sur deux niveaux (rez de chaussé et premier étage) d'un immeuble ne comptant qu'un étage. Cet appartement ne possède pas actuellement pas de partie extérieure (Terrasse/Balcon).
- J'ai pu joindre le propriétaire du garage mitoyen qui n'est pas vendeur du garage mais qui n'est pas opposé à me laisser la jouissance du dessus de sa propriété pour y construire une terrasse. Ce garage fait parti d'un ensemble de 13 lots en copropriété et sur un seul niveau en rez de chaussé.

Je dois donc me renseigner sur les possibilités d'existence juridique pouvant encadrer une telle transaction. Quel serait le statut de cette terrasse ? Le vendeur doit il me céder un usufruit ? Un droit de passage ? Un droit à surélever ? Faut il ajouter un "lot" à cette copropriété ?

Aussi la copropriété a elle son mot à dire ou seul le propriétaire du garage concerné doit se prononcer ?

Quelles autres implications à un tel projet doit on s'attendre sur cette partie juridique? (Autre que les contraintes liée à l'urbanisme, le PLUI semble compatible avec ce projet)

Je suis novice en matière de droit et un peu perdu. Mes recherches, au vu du projet semble-t-il atypique n'ont pas été concluante. Un éclairage averti serait donc extrêmement précieux.

D'avance merci pour votre lecture et vos réponses,
Léo

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il vous faut absolument l'accord de l'AG de copropriété puisque cette toiture est une partie commune et le propriétaire du garage ne peut absolument pas en disposer.

N'étant pas copropriétaire dans cette copropriété, vous ne pouvez pas acquérir un droit d'usage privatif de cette partie commune. Il faudrait au moins acheter un lot dont cette terrasse serait une annexe.

Prenez déjà connaissance du règlement de copropriété et consultez votre notaire.

Par Balou63

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Le toit de ce garage est obligatoirement considéré comme une partie commune ou cela peut dépendre des statuts de la copropriété ?

Concernant l'acquisition du droit d'usage exclusif si je comprend bien il faut que je soit copropriétaire ?
Dans ce cas est ce que la future terrasse pourrait être considéré comme un lot ?

Dans le cas de la vente d'un droit à surélever, l'acqéreur n'est pas obligatoirement un copropriétaire (du moins avant la construction/l'achat ?). Quelle est alors la différence qui m'empêcherai de disposer de cette surface en r+1 ?

Enfin, j'ai aussi entendu parler du droit de superficie. Celui ci pourrait-il être adaptable à mon contexte ?

D'avance merci pour vos contributions.

Par yapasdequoi

Non une terrasse n'est pas un lot.
Mais commencez par lire le règlement de copropriété.

Par Henriri

Hello !

A priori Balou votre envie de vous assurer du bénéfice privatif de cette toiture de garage pour en faire une terrasse valorisant et conditionnant votre éventuel achat de l'appartement en question me semble fort peu réaliste.

Ni le vendeur de l'appartement ni le propriétaire du garage ne peuvent se substituer à l'accord absolument nécessaire de la copropriété (avec modification et publication du règlement de copropriété sans compter une intervention sur un mur porteur).

Je crois qu'il vaut mieux ne pas compter sur cette perspective et chercher une autre acquisition... avec balcon ou terrasse à votre convenance.

A+

Par kang74

Bonjour

Je plussois la vision des choses d'Henriri .

Si la chose était permise et possible, il faut bien se douter que les précédents propriétaires auraient eu l'idée de le faire ...

Par Isadore

Bonjour,

Soit vous prenez le risque de ne pouvoir faire cette terrasse, soit vous offrez un assez bon prix pour motiver le vendeur à reporter la vente le temps de faire voter tout cela en AG et faire modifier le règlement de copropriété.

Votre projet est légalement possible, mais très complexe et dépendant de multiples conditions. Il sera sans doute plus rapide et moins onéreux de chercher un bien possédant déjà une terrasse.

Par Balou63

Merci pour vos différentes retours.

Je retient donc que l'accord de la copropriété est celui à obtenir pour un tel projet. Cela engendre donc une procédure différente qui vise à convaincre plusieurs propriétaires là où un seul ne suffit pas (ne disposant pas de son toit).

Le projet ne semble donc pas évident mais pas impossible.
S'agissant du propriétaire actuel de l'appartement, il n'est pas pressé.

Le bien était à usage professionnel auparavant avant d'être mis en location. Il n'est donc pas certain qu'un tel projet ait été motivé à un moment ou un autre.

Il reste donc à prendre contact avec la copropriété pour présenter le projet et définir les contreparties.

Cela déterminera ainsi la faisabilité financière du projet qui sera à mettre en perspective d'un achat d'un appartement avec extérieur.

Si vous avez des pistes de statut légal de cette terrasse je suis preneur de vos suggestions afin d'aller voir le syndicat avec le plus d'éléments.

Encore merci pour vos contributions

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous devriez mettre cette autorisation de l'AG en conditions suspensive pour la vente. Ce qui ferait porter la responsabilité de la demande envers la copropriété sur le vendeur.
Pour le moment vous n'avez aucune raison de vous engager dans un tel processus qui peut capoter à tout moment.
Et selon la date de l'AG peut durer assez logntemps (jusqu'à 1 an minimum...)
Avez-vous aussi vérifié que si ce projet nécessite une autorisation d'urbanisme : si oui, à mettre aussi dans les conditions suspensives.

Pour le moment on suppose que le vendeur vous fait miroiter cette potentialité pour augmenter son prix... mais il n'y a aucune certitude de pouvoir la réaliser.

Par yapasdequoi

Attention à l'article 6-3 de la loi 65-557 qui dit :
Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Ce qui signifie que vous ne pourrez pas acheter juste une jouissance privative pour y mettre votre terrasse. Il faudra qu'il existe un lot de copropriété pour que vous puissiez en faire l'acquisition.