



Accusation infondée d'un copropriétaire

Par Freckesta

Bonjour,

J'ai acheté un appartement mansardé il y a 3 ans. La moitié du plafond était mansardé avec une mezzanine et l'autre était une pièce plafonnée à 2,40m en placo. Lorsque j'ai acheté j'ai effectué des travaux et j'ai continué la mansarde en détruisant la pièce.

Aujourd'hui une copropriétaire m'accuse d'avoir indument disposé des combles et demande au syndic de m'obliger à racheter les combles et de faire venir un géomètre pour effectuer un recalcul de la répartition tantièmes... pour une mezzanine qui ajoute 4m2 carrez à la surface totale... je suis contre sa demande. Et je la laisse saisir le juge si elle le souhaite.

Mais étant déjà mansardé à l'achat initial, et le dernier plancher avant les pentes de toits étant mon sol, je me demande si cet espace peut être toujours considéré comme combles ? Quelle est là définition ?

Je précise que c'est un immeuble à un seul étage et je suis sur cet étage qui est le dernier. La copropriétaire qui m'accuse habite sur le même palier, et à donc le memento potentiel d'agrandissement que le mien.

Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut déjà vous référer au règlement de copropriété qui décrit l'immeuble et les parties privatives de chaque lot. Ainsi vous saurez si vous avez empiété sur les parties communes ou pas !

Par Nihilscio

Bonjour,

Il a été jugé qu'à défaut de précisions dans le règlement de copropriété, si seul un copropriétaire a accès aux combles, ceux-ci lui appartiennent tandis que si l'accès aux combles se fait par les parties communes, alors ils sont parties communes.

Vous ne courez pas grand risque en ne répondant pas à la voisine. Libre à elle de saisir le tribunal pour 4 m² de combles qui semblent à ce que vous dites être inclus dans votre lot de copropriété.

Par AGeorges

Bonjour Freckesta,

Lorsque j'ai acheté j'ai effectué des travaux

En principe, vous n'êtes pas supposé ignorer que lorsque l'on fait des travaux en Copropriété, il faut d'abord vérifier avec le Syndic si l'on est bien sur une base privative. Et quand ce n'est pas le cas, il faut demander une autorisation au Syndicat, via l'AG.

Sur ce que vous exposez, je ne vois pas bien qu'une portion de combles serait privative et une autre portion commune, le tout étant 'au-dessus' de votre appartement.

Mais, comme indiqué, le juge de paix est le Règlement de Copropriété.

Par Freckesta

Le Règlement (qui date de 1963) indique les charpentes, poutres et solives sont des parties communes. Le fait que j'ai acheté cet appartement avec une partie de la charpente déjà apparente (la ferme) me donne t'il le droit de me retourner

contre l'ancien propriétaire si je suis attaquée ? J'ignorais qu'on n'en pouvait pas mansarder un appartement j'en ai vu plein comme ça...

Par AGeorges

Freckesta,

Charpentes, poutres et solives, c'est le toit, pas l'espace intérieur. Si votre RCP ne parle pas de combles, c'est que l'espace intérieur est privatif et attaché à votre lot.

D'ailleurs, comme je l'ai indiqué, une moitié de combles privative ne veut rien dire.

Ce serait différent si, par exemple, vous aviez installé une fenêtre de toit.

Il faudrait vérifier comment les superficies ont été comptées pour les charges. Il est certain que si vous aviez des m2 supplémentaires du fait des combles et de la mezzanine, cela devrait être compté et augmenter vos tantièmes.

Mais pour l'instant, rien ne dit que ce n'est pas déjà le cas.

Par Henriri

Hello

Freckesta, confirmation : que des éléments de structure du toit visibles dans votre mansarde "privative" soient des parties "communes" est tout à fait normal*, tout autant que les murs porteurs de l'immeuble visibles dans les appartements pourtant privatifs sous le vôtre sont également des parties communes !

* sinon vous seriez seul à supporter d'éventuels travaux de réfection du toit alors que c'est celui de la copropriété.

A+

Par Rambotte

Bonjour.

Surtout, on ne peut vous obliger à acheter des parties communes, et à supporter le coût de la modification du règlement de copropriété.

On peut vous obliger à les remettre en état, et à ne plus les occuper, s'il s'avère que ce sont des parties communes sans jouissance privative.