



## Travaux en copropriété d'une maison individuelle

-----  
Par Visiteur

Madame, monsieur,  
ma question est la suivante,  
je possède une maison individuelle en copropriété avec ma cousine. Les lots se répartissent comme suit :  
le rez de chaussée et une chambre située au premier étage  
m'appartiennent.  
la part de ma cousine est la deuxième chambre du premier étage ainsi que les combles.  
chaque part a son entrée privée.  
je n'ai pas accès aux combles.  
ma cousine désire surélever et en profiter pour remplacer les planchers par des dalles (hourdis et béton)  
je suis d'accord pour la rénovation et la surélévation.  
dans quelle mesure je dois participer aux frais des travaux  
la démolition du toit ainsi que sa réfection à neuf m'incombe t'elle étant donné que c'est ma cousine qui décide de  
surélever, et de créer une mezzanine sous le toit?  
concernant les dalles, est ce qu'il faut que je participe  
aux frais de démolition et de réfection de la dalle entre rdc et 1er, celle du 1er et 2ème ne sera pas démolie (plancher en  
bois) elle sera faite en béton allégé, dois je participer, car dans la chambre tout sera comme avant (plancher existant),  
pour ce qui est de la dalle de la mezzanine sous toit peut on me réclamer quelque chose ?

merci d'avance  
sincères salutations

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

la démolition du toit ainsi que sa réfection à neuf m'incombe t'elle étant donné que c'est ma cousine qui décide de  
surélever, et de créer une mezzanine sous le toit?

aux frais de démolition et de réfection de la dalle entre rdc et 1er

Conformément à l'article 3 de la loi de 1965 relative à la copropriété:

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou  
de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes  
qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties  
privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Ainsi, dans la mesure où le toit ainsi que la surélévation sont réputés être des parties et droits communs, les charges incombent en règle générale à la copropriété en fonction de vos quotes parts respectives (50-50 je présume).

pour ce qui est de la dalle de la mezzanine sous toit peut on me réclamer quelque chose ?

En principe, non puisque ce sont les parties privatives de Madame.

Après avoir exposé comment cela se déroulait en pratique, il est important de savoir qu'en réalité, c'est vous et votre cousine qui devaient décider de la répartition du coût des travaux.

En effet, en vertu de l'article 30 de la loi:

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Très cordialement,

je reste à votre entière disposition.