



## Imbroglia Achat/Vente appartement ancien Cour/terrasse/verriere

-----  
Par SamSam

Bonjour, Bonsoir.

J'ai absolument besoin d'aide et de conseils svp :-)

La situation est assez particuliere, elle risque donc de vous casser un peu la tete :-)

Merci d'avance pour vos avis, opinions!

Voila tous les elements en ma possession.

Je suis sur le point d'acheter un appartement dans l'ancien, avec une cour couverte

(appele dans le compromis de vente "terrasse et verriere"), d'une surface de 30m<sup>2</sup>.

Ces termes terrasse et verriere proviennent d'un reglement de copropriete de 1950, de ce que me rapporte le vendeur actuel. Voila l'extrait entier qui explique que cette terrasse et verriere m'appartiendrait personnellement, j'ai reduit les noms pour respecter l'anonymat:

"La terrasse et la verriere sises au second étage de la partie presentement vendue et couvrant partie de l'appartement du premier étage vendu à M. BOU et partie d'un appartement restant la propriété de Mlle LAV(actuellement occupé par M. CAZ), seront la propriété personnelle de M. BOU, acquéreur, mais ce dernier devra respecter les vues et jours actuellement existants, et ajourant partie de l'immeuble de M. CAZ, au moyen de la verrière et partie de l'appartement actuellement occupé par M. FER et restant la propriété de Mlle LAV au moyen de trois fenêtres ouvrant sur ladite terrasse; en conséquence, M BOU ou ses ayants cause ne pourront couvrir la verrière et bâtir sur lesdites terrasse et verrière. Les fenêtres de l'appartement FER resteront telles qu'elles se trouvent actuellement, c'est-à-dire, sans fer maillé, ni verre dormant.

H- Enfin, la verrière comprise aux présentes, s'appuie à ses aspects Nord et Levant, sur un mur restant la propriété de Mlle LAV; cette dernière ou ses ayants cause seront tenus de supporter cette servitude d'appui, mais tous les frais d'entretien de cette verrière seront à la charge dudit M. BOUC ou de ses ayants cause, à concurrence de un/cinquième, et à concurrence de quatre/cinquièmes, à la charge de Mlle LAV ou de ses ayants cause"

j'ai contacte le service urbanisme qui n'a pas cette terrasse et verriere dans ses dossiers.

Je suppose donc non cadastre a l'epoque.

Il semble que la copropriete actuelle ne soit pas vraiment informee de cette terrasse verriere.

La verriere n'en est pas tout a fait une.. enfin pour moi :-). Ce sont de simples plaques ondulees opaque ciment amiante (sur 15m<sup>2</sup> environ) et plaques ondulees transparentes en plastique rigide (sur les 15m<sup>2</sup> restant, ce qui laisse passer la lumiere).

Tout cela est vieux et doit avoir au moins 30 ou 40 ans, peut etre meme plus.

Mon projet est de realiser une verriere en verre, propre, retractable/coulissante sur toute la surface (30m<sup>2</sup>).

La copropriete actuelle a decide en juin 2019 de faire des travaux de toiture du cote de cette verriere, mais je n'ai aucun details des travaux projetes, la crise sanitaire ayant mis en pause tout cela.

Et comme la copropriete ne semble pas informe de cette terrasse et verriere, ma peur est de voir cette verriere et terrasse recouverts dans les mois qui viennent, et donc de me retrouver avec une cour dans le noir.

Le proprietaire actuel n'est pas d'une grande aide pour connaitres les details des travaux.

Il m'a meme conseille de rien dire a personne et de faire ma verriere comme ca, sans informer personne.. ni mairie ni copropriete.

Il ajoute dans le compromis une clause de non responsabilite pour vices caches.

Bref, tout cela est un sacre probleme pour moi, pour mon 1er achat.

c'est un bel appartement ancien qui me plait, mais j'ai aussi peur de me retrouver dans une situation cauchemardesque.

Svp, aides moi! :-)

Je peux joindre des photos et d'autres doc que j'ai en ma possession.

Par contre c'est un peu urgent, car j'ai reserve l'achat pour quelques jours seulement.

Merci!

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Cette verrière semble n'avoir fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme, mais y était-elle soumis à la date de sa construction...

Le fait qu'elle n'apparaisse pas sur le plan cadastral n'a aucune incidence sur sa légalité puisque le cadastre n'est pas opposable.

A l'heure actuelle vous devez vous rapprocher de la copropriété pour en savoir plus sur le projet de travaux affectant la toiture.

Il convient également de vous assurer que le règlement de copropriété et le PLU ne s'opposent pas à votre projet de verrière en verre. Une autorisation d'urbanisme sera nécessaire, à minima une déclaration préalable (art. R.421-17 du code de l'urbanisme).

Il ajoute dans le compromis une clause de non responsabilité pour vices cachés.

C'est normal si le vendeur n'est pas un professionnel de l'immobilier, les vices non apparents pour vous le sont aussi pour lui.

Il m'a même conseillé de rien dire à personne et de faire ma verrière comme ça, sans informer personne.. ni mairie ni copropriété.

Là par contre ce n'est pas une preuve d'honnêteté...

-----  
Par SamSam

Bonjour.

Merci pour votre retour.

Je vais signer le compromis la semaine qui vient. Avant le délai de 10 jours, je contacterai les copropriétaires pour les informer de mes intentions de travaux et ainsi voir s'il y a une opposition.

Je ne veux embêter personne mais je dois aussi anticiper les problèmes futurs :-).. retrouver cette cour intérieure dans le noir c'est très très embêtant.

Merci encore, et si vous avez une autre pensée à partager je suis preneur :-)