



Demande d'éclaircissement sur l'usage exclusif du toit par un cop

Par Stef B

Bonjour,

Je viens de recevoir un courrier de la part d'un copropriétaire qui souhaite utiliser le toit situé directement au-dessus de mon appartement comme terrasse à usage exclusif. Il propose également de prendre en charge les travaux de rénovation de l'étanchéité.

A-t-il le droit de faire une telle demande ? Et dans le cas où l'assemblée générale venait à accepter cette proposition ? sachant que les autres copropriétaires ne seraient pas directement impactés ? quels seraient mes recours ?

Je vous remercie par avance pour votre retour.

Par Henriri

Hello !

Pour mieux comprendre pouvez-vous mieux décrire ce "toit" et ce projet ? Toit-terrasse ou toit en pente avec combles ? Est-ce une partie commune ou privative dans l'état descriptif de la copropriété ? Que veut faire ce copropriétaire concrètement ? Quel lien y aurait-il avec son logement ? En quoi seriez-vous touché par cet aménagement ?

NB : ce copropriétaire a beau jeu de proposer de prendre en charge les travaux de rénovation de l'étanchéité puisque son envie est de faire des travaux sur ce toit...!

Le cas échéant envisager un tel aménagement n'est pas simple à gérer au sein d cela copropriété. En tout cas ça passe par une résolution à voter en AG :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137[ur]

Voie de recours possible selon l'irrégularité du vote :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35288]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35288[ur]

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait commencer par connaître le statut de ce toit, et s'il est possible de s'y tenir sans impacter la sécurité ou la tranquillité des autres copropriétaires : y a-t-il un garde-corps ? quel est le type de sol ?

Il n'y a pas que l'étanchéité, il y a aussi l'isolation phonique et la solidité.

A priori c'est une partie commune, il faut donc une décision de l'AG à l'article 26 et vérifier quels travaux sont prévus lors de la transformation en terrasse.

Eventuellement une autorisation d'urbanisme sera aussi exigée.

Par Stef B

Merci pour votre message.

Malheureusement, je n'ai pas encore de réponse à toutes ces questions techniques (type de sol, présence de garde-corps, etc.). Le courrier reçu reste assez vague : il évoque simplement la demande de jouissance exclusive d'une

portion du toit-terrasse, sans entrer dans les détails concrets des aménagements prévus.

Ce que je peux confirmer, c'est que le toit en question est une partie commune, plate, situé au-dessus de mon appartement, et attenant au logement du copropriétaire demandeur, mais sans lien direct avec son lot. À ce stade, je n'ai pas connaissance de travaux précis, ni d'étude sur isolation phonique.

Je suis bien consciente qu'un tel projet doit impérativement passer par une décision de l'assemblée générale, conformément à l'article 26, pas d'indication dans le courrier d'une autorisation d'urbanisme.

Pour ma part, je reste préoccupée par les conséquences que cela pourrait avoir sur la tranquillité de mon logement, que j'ai justement choisi il y a 20 ans pour son calme, sans voisin au-dessus ni de ce côté-là.

Merci encore pour vos éclaircissements,
Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Vous pouvez répondre au voisin que cette autorisation n'est pas de votre ressort mais de celui de l'AG. Ensuite vous verrez bien si un projet précis est soumis en AG ou s'il reste toujours aussi vague.

Pour la décision, vous n'avez pas plus de voix en AG que vos tantièmes, toutefois, vous pouvez tenter de convaincre les autres copropriétaires de voter contre parce que :

- le prix proposé pour l'achat de la jouissance de cette partie commune est insuffisant, (calculez la plus-value de l'appartement)
- le projet présente des risques pour l'immeuble (fissures, infiltrations, etc) et surtout vous faire des alliés pour voter contre.

Le dernier recours sera au tribunal pour faire annuler une telle décision si elle est votée, mais c'est éventuellement risqué si le projet est correctement conçu et que vous ne démontrez pas une faille.

Par Stef B

Merci beaucoup pour toutes ces précieuses informations et recommandations.

Par CHARLESLEM

Bonjour déjà ce toit vous appartient !!! donc si vous voulez continuer d'avoir la paix ... Vous dites non et vous en informez le syndic car forcément vous entendrez du bruit s'ils reçoivent des amis et font des soirées sur le toit - ça fait forcément du bruit. Il vous faut immédiatement informer le syndic que vous ne voulez pas que l'on vienne sur votre toit... En plus on ne vous propose aucun dédommagement et vous n'aurez pas accès à cette terrasse .. Seuls vos voisins vont en profiter. Et aucun dédommagement.. Reflexissez bien car quand vous serez dérangée par le bruit et les passages .. Ce sera trop tard.

Par yapasdequoi

N'importe quoi !

Le toit est une partie commune et appartient à tous les copropriétaires en vertu de l'article 3 de la loi 65-557.

Et s'ils acceptent d'accorder une jouissance privative au copropriétaire qui le demande, il y a forcément une indemnisation et des frais de notaire.

Renseignez vous sur "vente d'une partie commune".

D'autre part pour pallier le risque de nuisances sonores, l'AG peut exiger des travaux d'isolation phonique en même temps que le renforcement de la solidité le cas échéant.

Par Henriri

(suite)

Stef je rebondis sur une remarque de Yapasdequoi : le courrier en question vous est-il adressé exclusivement ? Ou au contraire est-il adressé et donc remis à tous les copropriétaires ? Et en fait que dit exactement ce courrier ?

Dans vos documents de copropriété avez-vous trouvé le statut (très probablement "partie commune") de la toiture en question ?

Autres curiosités : combien y-a-t-il de copropriétaires dans dans votre immeuble ? Combien avez-vous de tentièmes personnellement ?

A suivre...