déclarer 1 copropriété avec 2 propriétaires

Par eli

Bonjour,
Le 18/04/2008 nous avons acheté un immeuble, dans lequel il s'est avéré qu'il y avait 1 copropriété horizontale sur 1 partie du bien (notre Notaire ne nous a jamais mis en garde).
J'ai découvert cette état de copropriété (que 2 propriétaires) fortuitement il y a 8-10ans de la bouche de mon voisin, lui disant que sa toiture était également à refaire, et là, il m'a appris que nous étions en copropriété avec lui...(ayant refait à neuf notre partie de toiture privative)
cela en resté là, sauf que maintenant la toiture en copropriété fuit (elle est cuite), elle engendre des fuites et des infiltrations à plusieurs endroits dans le duplex de 70m2 environ que nous avons faits rénover à grands frais (beaucoup de mauvaises surprises dans l'ancien), et le propriétaire copropriétaire a fait la sourde oreille malgré Convocation AR pour expertise, etc..., car celui-ci a laissé à l'abandon sa maison (loyer très bas en milieu rural GACE 61230), depuis il semble être dans de meilleure disposition, mais nous devons nous mettre en conformité avec la loi, c'est à dire former une Copropriété, avec syndic bénévole (il ne veut rien payer), en l'occurence moi (j'ai 51% des parts), convoquer 1 assemblée Générale, etc...
Comment dois je déclarer cette copropriété ?
Comment devons nous l'assurer ? pour l'instant chacun assure sa surface privative, je précise, pas d'entrée commune, ni de réseaux, c'est 1 copropriété de toiture et de murs porteurs à ma connaissance. A vous lire

---
Par Nihilscio

Il n'est pas évident qu'il y ait copropriété.
Qu'est-il inscrit exactement dans votre acte de vente ?

S'il y a copropriété, il y a un état descriptif de division et, peut-être, un règlement de copropriété. A défaut de règlement de copropriété, il faut déterminer quelles sont les parties communes et les parties privatives à la lecture des article 2 et 3 de la loi 65-57 du 10 juillet 1965.

S'il n'y a pas copropriété, il y a probablement mitoyenneté sur une partie du bâti ce qui devrait être stipulé dans les actes de vente. A rechercher. Il faudrait peut-être rechercher les actes initiaux datant de la division du terrain.

A défaut d'aucune précision dans les actes, il faut s'en tenir à ce qui résulte de l'existant. Il n'y a mitoyenneté que sur ce qui est commun. Ne serait commune que la jonction entre les deux toitures. Il doit y avoir un mur séparant les deux maisons. Si le voisin ne veut rien savoir, il devrait suffire d'obliger le voisin de rendre saine la toiture sur une dizaine de centimètres de son côté à partir de la limite séparative voire à le faire vous-même sans vous compliquer autrement la vie.

En toute rigueur une copropriété doit être immatriculée : [url=https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/]https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/[/url].
Mais l'absence d'immatriculation n'empêche pas la copropriété d'exister et de fonctionner et une copropriété à deux peut fonctionner sans syndic (articles 41-17 et 41-18 de la loi du 10 juillet 1965.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ne vous contentez pas de ce que dit le voisin, il peut se tromper (de bonne ou de mauvaise foi...)
Il y a éventuellement une servitude plutôt qu'une copropriété ?
La "copropriété d'une toiture" c'est assez étonnant....

Bref seuls les actes notariés publiés au SPF font foi et donc c'est sur cette base que vous pouvez savoir à quoi vous en tenir.
Vous pouvez interroger directement le SPF ou bien passer par le notaire qui en plus vous expliquera bien mieux la situation exacte que le voisin...

Par AGeorges

Bonjour Eli,

Un propriétaire unique de maison ou d'immeuble (et du terrain qui va avec) peut décider de morceler son bien. Dans ce cas, il fait une division, décrit ce qui est parties communes et ce qui est lot privatif. En général, le terrain, les gros-murs, la charpente, les toits, les supports de planchers sont des parties communes. C'est l'Etat Descriptif de Division (EDD). Il fixe ensuite les attributions de parts, les règles de cohabitation, etc., c'est, disons, le Règlement de Copropriété (terme qui peut inclure l'EDD).
Il nomme un Syndic provisoire pour un an, et un jour ou l'autre (loi récente et calendrier), il enregistre cette copropriété.
Ensuite, il vend les lots créés.
Le Syndic provisoire a un an pour mettre en place une AG et faire élire un Syndic 'normal' qui pourra le rester 3 ans.

L'ancien propriétaire a disparu. Le cas échéant, il est devenu copropriétaire, mais il n'a pas de droit différent des autres.

Comme il vous a été dit, il y a des lois spécifiques pour les petites copropriétés.

J'ai préféré cette approche de définition initiale, vu que le terme que vous utilisez
1 copropriété horizontale sur 1 partie du bien
ne correspond à rien pour moi (...).
Si vous avez acheté un immeuble sur un terrain qui est à vous maintenant, vous n'avez pas acheté un lot de copropriété, ou alors, c'est marqué dans votre acte, et tout l'immeuble est un lot de copropriété ...

S'il s'agit d'une copropriété horizontale avec des constructions mitoyennes, la mitoyenneté concerne les gros murs, donc ces derniers seraient des parties communes, de même que peut-être les toits. Seul, l'EDD peut le dire.

En tous cas, vous pouvez dire qu'une partie du toit est définie comme privative (...) et une autre comme partie commune, mais pas autre chose.
énoncé :
Nous sommes en copropriété horizontale.
Il y a des travaux à faire sur des parties communes (le toit) et l'autre copropriétaire fait la sourde oreille.

Et pour finir, visiblement, le propriétaire initial n'a pas fait ce qu'il fallait ... et le notaire n'a rien dit ... et vous êtes dans l'illégalité depuis 2008.

Si tout est correct dans mon interprétation, dites-le, sinon, corrigez et on continuera.