



maison partagée en deux lots mitoyens : toit en copropriété ?

Par **mlussiana**, le **29/12/2012** à **17:16**

Bonjour,

A la recherche d'une maison à acheter, nous avons fait une offre sur une maison fortifiée du 13ème siècle, entièrement rénovée (y compris toit, électricité, double vitrage) et devrions bientôt signer le compromis de vente.

Cette maison est mitoyenne avec une autre, qui est inoccupée depuis plusieurs années et en très mauvais état (inhabitable sans des travaux conséquents).

Un détail nous chagrine : L'agent immobilier nous dit qu'étant donné que la maison est partagée en deux lots mitoyens, les propriétaires des deux parties de la maison sont copropriétaires de l'ensemble du toit de la maison, alors que la partie de toit située au dessus du lot que nous désirons acheter a été entièrement refait et pas la deuxième partie (car le deuxième propriétaire a refusé de le faire en même temps il y a dix ans).

L'agent immobilier a contacté le notaire : il ne retrouve que l'acte de vente mais pas le règlement de copropriété qui pourrait nous éclairer sur ce point.

Est-il vrai que si une maison est partagée en deux lots mitoyens, alors le toit est systématiquement en copropriété ?

Cette maison nous plait beaucoup car elle a le cachet de l'ancien mais le confort du moderne, et surtout il n'y a aucun travaux à faire : nous ne voulons pas avoir à payer la réfection du toit du voisin l'année prochaine !

(le propriétaire est décédé il y a quelques années et jusqu'à aujourd'hui ses héritiers ne voulaient pas vendre ni habiter dedans... mais s'ils se décident dans un an ou deux, le toit devra obligatoirement être refait sinon la maison n'est pas habitable !)

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **janus2fr**, le **30/12/2012** à **11:11**

[citation]Est-il vrai que si une maison est partagée en deux lots mitoyens, alors le toit est systématiquement en copropriété ? [/citation]

Bonjour,

Il faut absolument que vous ayez le statut exact de cette maison avant d'acheter !
Si c'est une copropriété, vous devez avoir le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. Il doit, de plus, exister un syndic qui gère cette copropriété.
Si vous ne pouvez pas connaître le statut exact de cette maison, éviter d'acheter, c'est un nid à problèmes...

Sinon, s'il existe réellement des parties communes entre ces deux logements, il y a de grandes chances que ce soit effectivement une copropriété.

Par **mlussiana**, le **30/12/2012 à 18:23**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse.

C'est une copropriété car il y a un escalier commun aux deux logements.

L'agent immobilier m'a apporté une nouvelle précision ce matin : il est indiqué dans l'acte d'achat que le règlement de copropriété est annexé à l'acte mais les propriétaires lui disent qu'ils ne l'ont jamais eu, et le notaire ne parvient pas à le retrouver !... Ca commence à devenir louche !

Je vais contacter le deuxième copropriétaire dès demain : il devrait pouvoir me montrer le règlement de copropriété.

Dans l'éventualité où il n'y aie pas de règlement de copropriété (ce qui est probable car la maison est devenue une copropriété quand les vendeurs de la parcelle que nous désirons acheter ont acquis la moitié de la maison : ils auraient du prendre contact avec le deuxième copropriétaire mais ne l'ont peut-être jamais fait), est-il possible de rédiger un règlement de copropriété au moment de la vente ?

Par **janus2fr**, le **30/12/2012 à 18:39**

Bonjour,

Il n'est jamais trop tard pour rectifier la situation.

Mais réfléchissez bien !

La copropriété en deux lots est ce qu'il existe de pire !

En effet, chaque copropriétaire disposant du même nombre de voix (quelque-soient la réelle quotepart de chacun), chaque copropriétaire peut bloquer les décisions qui doivent donc être prises à l'unanimité.

C'est galère assurée à chaque fois qu'il faudra prendre une décision.

Je pense vraiment que c'est un achat très risqué.

Par **pieton78**, le **30/12/2012 à 21:46**

Lisez bien les réponses qui vous sont faites!

La maison vous plaie à condition que ce ne soit pas galère.

Achetez l'ensemble ou rien.

Par **mlussiana**, le **30/12/2012 à 22:11**

Bonsoir pieton78,

Merci pour votre réponse.

En fait je ne l'ai pas exprimé plus tôt mais en effet nous pensions essayer d'acheter la totalité de la maison (ou du moins de faire acheter la deuxième partie par quelqu'un que l'on connaît car nous pourrions difficilement emprunter plus que ce que nous coûterait déjà la première moitié).

J'aimerais vraiment rencontrer le copropriétaire afin de savoir si cela serait envisageable.

Par **janus2fr**, le **02/01/2013 à 10:06**

[citation]ou du moins de faire acheter la deuxième partie par quelqu'un que l'on connaît
[/citation]

Bonjour,

Bonne et mauvaise idée, car il n'est pas rare que de bons amis se fâchent par la suite dès qu'un intérêt immobilier entre en jeu !

Et puis un bien immobilier, cela se revend, et votre ami pourra revendre dès qu'il le souhaite son bien à quelqu'un d'autre...

Par **mlussiana**, le **02/01/2013 à 10:35**

Oui je suis assez d'accord sur le fait que cela serait une mauvaise idée de faire acheter la deuxième moitié par des amis... en fait nous pensions plutôt à ma belle-mère, qui est bientôt à la retraite et rénovera la maison pour la louer.

Vu sa manière de fonctionner, je pense qu'elle gardera la maison le plus longtemps possible, et ne prendra aucune décision qui ne soit pas profitable à son fils (mon mari).

En tout cas merci pour votre message : j'avais prévu d'appeler le copropriétaire ce matin... votre message vient de me le rappeler... je l'appelle de ce pas !

Bilan de notre conversation :

- il n'a pas non plus le règlement de copropriété : aucun des deux copropriétaires n'a le règlement de copropriété en sa possession, le notaire ne le retrouve pas alors qu'il est précisé dans l'acte d'achat de se référer au règlement de copropriété pour le toit et l'escalier en commun ;

- il est en contact avec le vendeur du lot A (que je désire acheter) pour faire refaire le toit de son côté ;
- il n'envisage pas de vendre sa partie du "château" (pour reprendre ses mots) dans l'immédiat.

A mon avis, il vaut mieux attendre encore un peu pour s'assurer qu'il va tenir sa promesse (concernant la réfection du toit), et surtout que l'on retrouve le règlement de copropriété ! (Je commence à me demander s'il y en a un !! Le notaire aurait-il pu faire signer un acte de vente renvoyant à un règlement de copro sans rédiger de règlement de copropriété ?)

Par **juriste13**, le **02/01/2013** à **23:04**

Dans l'ensemble les conseils délivrés par janus2fr sont justes juridiquement, et marqués par le bon sens.

Une précision cependant est utile à faire:

[s]Concernant le règlement de copropriété.[/s]

L'agent immobilier et le notaire ne connaissent pas leur travail ou ne souhaitent pas vous communiquer le règlement de copropriété.

En effet, le règlement de copropriété doit obligatoirement être publié au fichier immobilier. Le recours à un notaire est nécessaire pour remplir cette formalité. Cette publication a pour but de porter à la connaissance d'autrui (futur acheteur, légataire...) des informations sur le fonctionnement de la copropriété.

- Donc, quand le notaire vous dit qu'il ne le trouve pas, c'est qu'il ne l'a pas vraiment cherché. Si vous avez l'occasion de le recontacter, assurez vous bien que votre interlocuteur est bien notaire, parfois dans des études peu recommandables des secrétaires peuvent se voir confiée des missions qui sortent de leurs attributions.

- Concernant l'agent immobilier, il montre un professionnalisme limité. En effet, chercher à vendre un bien avec la moitié des informations est la meilleure façon de vous faire perdre votre temps et de multiplier pour lui le démarchage de client infructueux.

Il semble que ces deux professionnels vous cachent des documents et leur action conjointe va dans le sens de l'inertie. Acheter avec autant de zones d'ombre vous expose à de mauvaises surprises.

Prudence, prudence, prudence,

Bonne année 2013.

Cordialement

Par raseteur, le 27/05/2015 à 11:02

nous nous avons une toiture mitoyenne mais soit disent il y a 80cm qui leur appartienne il à refait sa toiture avec un maçon et nous avec un autre maçon comme on à pas mit les même tuiles notre maçon c'est repris à la poutre fétière et il à cassé le morceau de 80 cm en cassent il a cassé des indulines et soit disant des tuiles nous on à pas axer à la toiture faut passer par le voisin notre maçon ne veut pas payer les travaux et il n'avait de assurance le voisin veut nous mettre au tribunal il à le droit alors que nous on ne peu pas monter sur notre toit à part avec un merlo