Image not found or type unknown

Achat d'une toiture terrasse

Par **humsy**, le **27/04/2016** à **17:26**

Bonjour à tous,
je suis président du conseil syndical d'une copropriété dans laquelle des propriétaires souhaitent acheter une toiture terrasse attenante à leur maison.
Pour cela il ont fait venir un géomètre pour créer le lot correspondant et vont présenter 2 résolutions à l'AG:
- demander l'acceptation de la vente du nouveau lot
- demander l'autorisation de l'accès à cette terrasse après la vente.
Cependant, des doutes existent sur la solidité et l'étanchéité de cette terrasse dont la structure resterait une partie commune même après son achat.
Ainsi le syndic demande qu'un dossier travaux soit présenté en AG (devis,entreprise sollicitée avec garantie décennale et souscription d'une assurance dommage-ouvrage) pour apporter des garanties à la copropriété.
Il a été proposé au syndic une autre option qui serait de modifier le réglement de copropriété pour préciser que la structure de la terrasse devient une partie privative (je précise que les acheteurs sont propriétaires de ce qui est sous la terrasse).
Cependant, le syndic maintient toujours sa demande concernant le "dossier travaux".
Le syndic nous indique également qu'il devra faire relire les résolutions par un avocat pour obtenir une garantie juridique ce qui engendrera des frais.
Plusieurs question se posent :
- la modification du réglement de copropriété vous parait-elle une bonne solution juridiquement possible ?
- si oui, la fourniture d'un dossier travaux à l'AG ne parait-elle pas superflu dans la mesure où la copropriété ne serait plus concernée par la structure ?
- la relecture des résolutions par un avocat est-elle nécessaire ? Si oui, les frais correspondants sont-ils imputable aux acheteurs ou à la copropriété ?
Merci d'avance pour vos éclairages.

Par **youris**, le **27/04/2016** à **17:42**

bonjour,
si ce toit terrasse est une partie commune, il faut que le syndicat de copropriété vende cette partie commune qui deviendra un nouveau lot partie privative.
ce qui induit modification de l'état descriptif de division donc des tantièmes donc de votre RC donc acte notarié avec publicité foncière.
pour éviter un recours toujours possible pour vice caché, l'intervention d'un architecte ne me parait pas superflu.

si le syndic n'est pas convaincu par la procédure, il peut consulter un avocat.
concernant les frais, ils sont à la charge de l'acquéreur en application de l'article 1593 du code civil.
cet article n'a pas de caractère impératif, mais je ne vois pas pour quelles raisons le syndicat des copropriétaires supporterait des frais pour une opération qui ne profite qu'à l'acquéreur.
salutations

Par **HOODIA**, le **29/04/2016** à **08:59**

Bonjour,
En cas de travaux de réfection de la terrasse ,l'acquéreur en ferait financièrement son affaire ?

Par **humsy**, le **29/04/2016** à **09:51**

@ HOODIA : Oui. Les travaux seront pris en charge par l'acquéreur et ce même si la structure reste une partie commune.
@ youris : et concernant la modification du RC sur la structure de la terrasse ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés