



Combles copropriété/usage privatif

Par **MarineSTLARY**, le **27/02/2024** à **21:43**

Bonjour,

Nous avons acheté un appartement au troisième étage et dernier étage de l'immeuble appelé "combles" dans le règlement de propriété et dans notre acte d'achat.

pour des problématiques d'isolation nous avons regardé par la trappe au niveau de notre plafond et nous sommes aperçus qu'il y avait des "combles perdues" et non isolées.

D'après l'[article 2 de la loi du 10 juillet 1965](#) et la jurisprudence, il est indiqué :

C'est ainsi que dans un [arrêt du 22 mars 2000, n° 98-15.743](#), la cour de cassation a reconnu que les combles étaient privatifs dès lors qu'était rapportée la preuve que ;

[quote]

- les combles n'abritaient aucun élément d'équipement collectif
- les combles n'avaient pas pour fonction de permettre l'accès à la toiture
- la toiture était accessible par une trappe à partir des parties communes
- les combles n'étaient d'aucun usage ou utilité pour les autres copropriétaires et dont l'accès s'effectuait à partir du lot privatif en question

[/quote]

ainsi nous avons regardé le règlement de copropriété qui ne répertorie pas cette partie de l'immeuble en partie commune. l'accès à ces combles se fait uniquement depuis notre appartement et est localisé uniquement au dessus de notre appartement. de plus ces combles ne donnent pas accès au toit (il y a une trappe dans les parties communes pour le toit)

Ma question, sommes-nous en droit d'aménager ces combles sans avoir un risque d'obligation de "remettre en état". comment puis-je aborder le sujet avec la copro, que faire si il y a des oppositions ? quels sont nos recours ?

Merci

Par **Visiteur**, le **27/02/2024** à **21:47**

Bonjour,

Vous n'avez rien à demander à la copropriété, vos combles sont privés.

Consultez un avocat pour confirmer.

Par **MarineSTLARY**, le **27/02/2024** à **21:51**

Le syndic me dit que ça fait parti du toit que mon appartement s'arrête au plafond et que cette partie de comble n'est pas mentionnées dans les mettrés du DPE (le DPE ne sert pas à ça, mais bon...)

ils me disent également de voir ce qu'il y a dans notre acte de propriété, mais qu'est ce qu'il y aurait mentionné de plus ou de moins vis à vis de ces combles sachant que mon appartement est déjà dans les combles.

nous avons demandé les plans d'origine et cet espace n'est pas dans les lots répertorié à la différences des combles de l'appartement d'à côté qui fait l'objet d'un lot à part et qui a été aménagé et vendu à la construction.

Par **Visiteur**, le **27/02/2024** à **21:58**

Ignorez votre syndic. Il ne détient pas la vérité.

Consultez un avocat.

Par **Pierrepauljean**, le **28/02/2024** à **08:05**

bonjour

il faut d'abord relire tout le règlement de copropriété pour vérifier si quelque chose est précisé concernant les parties communes et la désignation exacte du lot que vous avez acheté

puisque cette trappe est visible, pourquoi n'avez vous pas questionné votre notaire avant la signature ?

Par **youris**, le **28/02/2024** à **10:51**

bonjour,

ce qui me surprend, c'est que vous avez acheté des combles et non un appartement, comment s'est fait la modification des combles en appartement, accord de votre A.G., modification de l'E.D.D., des tantièmes....., comment apparaît votre bien immobilier sur votre espace particulier du trésor public ?

salutations

Par **MarineSTLARY**, le **28/02/2024** à **13:53**

Bonjour,

Nous avons acheté un appartement qui est dans les combles.

lors de la construction de l'immeuble en 1980 ils ont fait un troisième étage dont 2 appartements dans les combles.

Donc avec des parties mensardées, 33m² loi Carrez et 47m² hors loi Carrez

Merci

Par **youris**, le **28/02/2024** à **14:12**

dans votre premier message vous écrivez pourtant : " *Nous avons acheté un appartement au troisième étage et dernier étage de l'immeuble appelé "**combles**" dans le règlement de propriété et dans notre acte d'achat.*

Par **MarineSTLARY**, le **28/02/2024** à **14:14**

oui il est indiqué 1 er étage (avec les lots), 2 ème étage (avec les lots), et combles avec les 2 lots dont le mien mentionné : dans les combles appartement avec entrée séjour, cuisine, salle de bain, toilettes

Par **youris**, le **28/02/2024** à **14:39**

Pourquoi écrivez-vous qu'il est appelé "combles" dans votre R.C. et dans votre acte d'achat ?

Par **MarineSTLARY**, le **28/02/2024** à **14:41**

comme indiqué précédemment c'est écrit de cette manière :

- règlement de copro : 1er étage, 2ème étage, Combles : 2 appartements

- acte : 1- Lot numéro dix-huit (18) - Dans les combles, un appartement porte en face du couloir, comprenant, une entrée, cuisine, salle de bains avec wc, un séjour et une chambre
Et les 640 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.