



FUITE d' une terrasse privée en coprop : qui paye ?

Par **FORTUNALAND**, le **06/02/2015** à **06:22**

Bonjour,

Il y a trente ans, un copropriétaire habitant au dernier étage d' un immeuble de 1932 a créé une terrasse en lieu et place d' un morceau de la toiture. Il a modifié le haut de l' immeuble et réussi à transformer son logement... pour avoir une terrasse.

Architecte lui-même, il a sans doute demandé et obtenu les autorisations adéquates, là n' est pas la question.

Le problème que nous rencontrons est que cette terrasse fuit désormais et qu' il faut absolument la réparer et faire des travaux couteux. Légalement qui doit supporter l' imputation des frais de réparation ? Le propriétaire ou la copropriété ?

Par **HOODIA**, le **06/02/2015** à **07:57**

Tout d'abord voir le RC qui est la "bible" de l'immeuble

La modification de la toiture ne peut se faire sans autorisation de L'AG.

La rectification des millièmes pour les charges est nécessaire (passage chez notaire pour modification RC)

La terrasse et son entretien ou réfection concerne tous les copropriétaires.

NB : Architecte ou pas il doit fournir le double de l'autorisation (voir le PV)

Par **FORTUNALAND**, le **06/02/2015** à **09:14**

JE VOUS REMERCIE POUR CES PRECISIONS, MAIS...

- la terrasse est là depuis trente ans.

- le RC n' inclue pas la terrasse : il n' a pas été modifié depuis 1952. Les millièmes n' ont pas été modifiés il y a trente ans lors de la construction de cette terrasse.

Les charges concernant cette terrasse sont importants : vu qu' elle 'n a pas été légalisée dans les règles, n' est il pas juste de décharger l' ensemble des copropriétaires des travaux de celle-ci ? Le propriétaire ne doit il pas assumer seul les frais ?

Merci à vous

Par **HOODIA**, le **06/02/2015** à **14:29**

La réfection de la terrasse est à la CHARGE des copropriétaires en fonction des millièmes .
Aucun PV d'AG ne donne le droit de modifier l'aspect de l'immeuble ou l'annexion d'une partie " commune "en dépit du fait qu'il puisse y avoir un usage privatif depuis le RC d'origine de 1952 (pas de modif des millièmes).
Il est difficile au bout de TRENTE ANS d'obtenir une remise à l'état d'origine ,sauf que le RC n'est pas à jour pour les charges!....
Le syndic est absent ?

Par **FORTUNALAND**, le **06/02/2015** à **18:28**

Le syndic m' a dit que la jurisprudence m 'oblige à prouver mes dires par des éléments indiscutables (plans, photos, etc.), ce que j' ai fait : matériaux, formes, par comparaison j' ai vraiment les preuves montrant que la dite terrasse n' est pas d' origine :

- 'la façade sud-est est conforme à l' origine et semblable aux autres (escaliers A et B, nord, ouest, est, cour intérieure : toutes les fenêtres sous les toits sont comme celles-ci).
- la façade sud-ouest a été transformée par le propriétaire Y au 7eme : une grande baie vitrée en aluminium a remplacé le bois et les tuiles (...). Celui-ci avait demandé et obtenu l' autorisation de transformer ses deux fenêtres en baie vitrée... et avait proposé à Mr X au dessus, au 8eme, l' adjonction d' une terrasse à son logement : celui-ci avait accepté... car il était gagnant."

Le règlement de copropriété aurait dû être transformé, il ne l' a pas été. Mon analyse est que cette terrasse est donc une extension "privative"... et je ne veux pas payer sa réfection, moi qui suis au 6eme.

(on va demander très bientôt en assemblée à tous les proprio de ce bâtiment de voter les travaux de réfection... et de les payer, collectivement)

Par **HOODIA**, le **06/02/2015** à **19:09**

Votre interrogation est de savoir qui doit payer la réfection de la terrasse en lieu et place d'un ex morceau de toiture suite à une opération réalisée sans accord d'une AG il y a trente ans ou plus..

Dans la mesure où le RC de 1952 ne connaît pas l'existence d'un additif (par notaire) avec une modification:

La toiture est une charge commune à répartir sur tous les copros , et ,de ce fait la terrasse ayant la même fonction vous ne pourrez prouver le contraire d'autant plus que l'autorisation de faire une baie vitrée ne peut donner que sur une terrasse et pas dans le vide.....

Par **FORTUNALAND**, le **06/02/2015** à **19:56**

bof.

La terrasse est une extension de 3m2 qui n' a donné lieu à aucun paiement de charge depuis sa réalisation + Le monsieur a "oublié" de changer le RC = il payera ses travaux tout seul, et je m' en lave les mains !

Par **HOODIA**, le **07/02/2015** à **06:30**

Vous restez sur votre position sans accepter qu'une copro à des règles et le RC en est la "bible" ...
et que faire la politique de l'autruche pendant TRENTE ans (syndic et copros) amène bien des problèmes.
Vous voudriez un avis dans votre sens ,je suis désolé !

Par **FORTUNALAND**, le **07/02/2015** à **10:00**

Mais monsieur, vous etes pour l' instant le SEUL à venir donner cet avis contraire !
Le RC est en effet la "bible" : la description du logement en question n' y laisse pas apparaître le mot "terrasse" et le RC actuel n' a pas été mis à jour ! Ce n' est pas la politique de l' autruche mais l' ignorance qui a mis de côté ce problème aussi longtemps.
D' autant que le fameux propriétaire est très habile pour récolter les procurations : depuis trente ans il les ramasse à la pelle... et comme en plus il est président à vie du CS il ne faut pas s' étonner que ce problème n' ait pas été soulevé !

Par **HOODIA**, le **07/02/2015** à **21:24**

Vous demandez un avis ;vous l'avez !
Maintenant il ne vous convient pas ,alors restez dans vos certitudes .
Je clos le débat .