Image not found or type unknown

Une pièce de mon appartement dans la copropriété d'à côté

Par **Loussof**, le **17/09/2013** à **10:27**

Bonjour,

Cela fait bientôt deux ans que je suis propriétaire de mon appartement. Lorsque nous étions devant le notaire pour la signature de l'acte de vente, nous avons appris que l'une des deux chambres faisait partie de l'immeuble d'à côté et ne dépend donc pas de la même copropriété. Cette pièce n'est accessible que de chez nous. Notre appartement est dans un immeuble très ancien qui a fait l'objet d'ajouts et de raccords entre divers corps de bâtiments, au fil des siècles, c'est pourquoi cela ne nous avait pas sauté aux yeux lors des visites.

L'ancienne propriétaire a dit, après questionnement du notaire, qu'elle n'avait jamais contacté le syndic de la copropriété dont fait partie cette pièce. Et cela ne l'avait même pas effleuré. Le notaire nous a alors donné le nom du propriétaire du local qui se trouve en-dessous de cette pièce et nous a dit de faire une enquête afin de savoir à qui l'on devait s'adresser pour se signaler comme étant propriétaires d'une pièce dans cet immeuble.

J'ai tenté de contacter ce propriétaire, je n'y suis pas parvenue (ils n'habitent pas sur place) jusqu'à il y a deux mois.
La personne que j'ai eue au téléphone n'est plus propriétaire (divorce) mais m'a indiqué que c'était un des gros syndics de la ville qui gérait l'immeuble.

Je sais désormais à qui m'adresser mais j'ai peur de le faire pour deux raisons :

- la première est de devoir payer des arriérés sur toutes les charges collectives qui n'ont jamais été payées aux autres propriétaires de l'immeuble en question (je sais simplement que cette pièce constitue les 50/1000e de l'immeuble, mais je ne sais rien du montant des charges, ni même d'où se trouve sa porte d'entrée).
- la seconde est que cette pièce est désignée comme étant "un petit grenier" sur les papiers de la vente, nous savions que c'était un grenier que l'ancienne propriétaire avait transformé en chambre, mais il s'agit de notre premier achat, nous ne nous sommes jamais posé de question sur la légalité de ce changement. La seule transformation notable qui a été effectuée au cours de ce changement de fonction par l'ancienne propriétaire, est la création d'une porte qui donne un accès direct à l'appartement (auparavant elle accédait à cette pièce par le balcon de l'appartement).

L'ancienne propriétaire avait acheté l'appartement en 2005, l'a fait rénover et y a habité, puis

nous l'a revendu en 2011.

Mes questions sont donc les suivantes :
1 - Que risque-t-on à ne pas nous signaler auprès du syndic dont fait partie cette pièce ?

2 - Si nous nous signalons auprès d'eux, pourraient-ils nous demander des arriérés de charges ? Si oui, sur quelle période ?

3 - Les propriétaires de l'immeuble d'à côté ont-ils le droit de nous faire re-modifier la pièce qui était anciennement un grenier ? (rien ne semble prouver que ce n'est pas nous qui avons effectué les travaux, à part les photos que nous avons faites lors de la visite avec l'agent immobilier, la première fois que nous avons vu le bien).

4 - Si tout cela cause des ennuis ou des dépenses importantes, sommes-nous dans un cas de tromperie au moment de la signature ? Ou quelque chose qui s'en approche, qui obligerait l'ancienne propriétaire à participer aux frais ?

Je vous remercie par avance pour votre aide, n'hésitez pas à me demander des précisions supplémentaires si quelque chose ne vous semble pas clair.

Par **HOODIA**, le **17/09/2013** à **17:51**

Avec autant de brouillard ,on ne peut que se demander comment vous avez accepter de signer?
Maintenant ,il faut impérativement rentrer dans le rang ,et voir avec le notaire,le syndic comment régulariser !

Par **Jibi7**, le **17/09/2013** à **19:27**

Vérifiez quand même avant de voir le notaire depuis quand l'accès direct du grenier avec votre appartement existe.
En effet on pourrait peut être comparer cette situation a un droit de passage .
S'il existe depuis plus de 30 ans il y aurait prescription et la percée d'une porte considérée comme une facilitation d'usage sans que votre bonne foi puisse être remise en cause.

Par **Loussof**, le **18/09/2013** à **00:00**

Merci pour votre conseil, je vais vérifier sur les papiers qu'on m'a fournis au moment de la vente si je peux trouver la date où le lot en question a été rattaché à l'appartement, et ainsi voir si cela fait plus de trente ans. Mais en revanche l'existence de cette pièce ne peut qu'entrainer un versement de charge à la copropriété voisine, non ?
Pensez-vous qu'un arriéré puisse m'être demandé ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **HOODIA**, le **18/09/2013** à **06:32**

IL vous appartient de savoir ce que vous voulez!
Soit avoir un titre de propriété qui soit incontestable ,et ceci est mon conseil !
Soit en restant ainsi perdre un jour la piéce qui se rattache à l'autre copropriété..
Dans tous les cas cela ne serait pas gratuit aujourd'hui ,et encore moins demain!

Par **Jibi7**, le **18/09/2013** à **09:19**

En effet régulariser la situation parait plus sur..mais pas a l'aveugle face à " des gros syndics de la ville qui gérait l'immeuble. "....pour qui un cagibi de 50/1000e ne sera qu'une occasion de controverse ou procedures a l'aide de consortium d'avocats qui ne se deplaceront meme pas pour verifier de quoi ils parlent .
Outre l'historique des modifications,(par ex même propriétaire autrefois des deux cotés) il faudrait préciser la surface de la pièce considérée (+ ou - de 9m2) habitables (si sous les combles tenir compte de la pente du toit etc..) --> avant de lever un lievre mieux vaut préparer son arme que du sel sur la queue!

Par **Loussof**, le **18/09/2013** à **15:30**

Merci beaucoup pour votre aide qui me permet déjà de pointer de manière un peu plus claire les enjeux du problème. Je pense également que vu la complexité du cas, avant d'entrer dans la "gueule du loup" en contactant le syndic d'à côté, il vaut mieux que je sois un peu armée...

Après des mesures et une relecture détaillée de l'acte de vente, je peux donner quelques précisions :
- La pièce mesure 16m2, elle est effectivement sous les toits mais est assez haute de plafond.
- Selon les origines de chaque lot de mon appartement (il y en a 5, ce qui laisse envisager le compliqué de la situation et la raison pour laquelle cette irrégularité ne nous avait pas sauté aux yeux), le grenier (appelons-le « lot n°1 ») a été acheté en 1996 par les anciens propriétaires de mon appartement (trois se sont succédé après eux). Cela fait donc moins de trente ans...
Sur mon acte de vente, l'état descriptif du lot n°1 mentionne qu'il a été réuni à deux autres lots pour "former un appartement comprenant : chambre, sdb, salon, " etc. dont le tout fait 95m2 (la totalité de mon appartement), selon des mesures effectuées par un cabinet d'études et d'expertises en 1997.
Toutefois, il est bien indiqué que ce lot n°1 fait partie d'un immeuble en copropriété à une autre adresse que la mienne dont il représente les 50/1000e.

Après avoir appelé une ancienne habitante de mon immeuble : dans les années 1950, cette pièce était une petite pièce indépendante (un genre de dortoir pour les employés du restaurant au rez-de-chaussée de cet immeuble) à laquelle on accédait par un escalier en bois directement par l'extérieur du bâtiment.
Les personnes qui ont acheté cette pièce ont donc simplement supprimé ce qu’il restait de l’escalier sans doute très vétuste et ont étendu leur balcon pour arriver à hauteur de l’entrée

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de la pièce.

Sachant que cette pièce a été achetée de façon légale et rattachée officiellement à l'appartement, la personne qui nous a vendu le bien avait-elle le droit de créer une porte directement dans l'appartement ?

Avait-elle également le droit de modifier la fonction de la pièce pour transformer le grenier en chambre ? Cette transformation n'est pas mentionnée dans l'acte de vente, le lot n°1 y est désigné comme étant un cellier ou un grenier selon les paragraphes, cela implique-t-il un nouvel élément irrégulier au niveau législatif ? Je précise qu'elle n'a créé aucune nouvelle ouverture sur l'extérieur et qu'elle a conservé la porte d'origine qui donne sur le balcon.

Si nous sommes effectivement obligés de payer des charges à la copropriété dont fait partie le lot n°1 (toiture, murs, assurance), sommes-nous en droit de ne pas payer les charges relatives à l'entretien des parties communes (ménage, ordures, etc.) puisque nous n'y avons pas accès ?

Sont-ils en droit de nous demander un arriéré et sur combien de temps ?

Merci encore !

Par **Jibi7**, le **18/09/2013** à **16:10**

Concernant la description de la chambre-cagibi..
"une petite pièce indépendante (un genre de dortoir pour les employés du restaurant " elle n'a pas vraisemblablement changé d'affectation.
Pour des raisons de securité et de salubrité l'acces n'en a plus ete possible a la date x pour quelqu'un d'autres que vous et vos predecesseurs .Il faudra aussi preciser a quelle hauteur se trouve la chambre et le balcon.
pour les pieces mansardees seule la surface ayant 180cm de hauteur sous plafond est habitable le reste "pondere"..(voir loi Carrez)

sans chercher des lois qui ne doivent pas avoir prevu ce genre d'exception il me semble que le bon sens dira qu'une copropriété qui n'a pas acces ni usage pour l'entretien a une de ses parties aura du mal a justifier des charges .
Si vous avez la date de suppression de l'escalier de bois vous pourrez demander pourquoi il n'a pas ete remplacé par un acces de secours metallique !!Si cela s'est passe il y a plus de 30 ans cette piece a perdu sa fonction et son usage de fait .
Vous pouvez parfaitement faire des percées chez vous ou les fermer . cette pratique est courante dans les transformations cuisine reliee a salle a manger etc..Les seules réserves qui pourraient etre apportées seraient concernant la fragilisation de murs porteurs a supposer que vous ayez des voisins au dessus..

Si un mediateur existe dans votre ville allez le consulter. Il n'y a malheureusement plus de juge de paix.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Loussof**, le **18/09/2013** à **17:03**

Très bien, je vais donc pouvoir contacter le syndic en étant plus sûre de moi et en ayant des éléments à leur fournir en cas de difficultés de leur part et, en cas de litige je sais désormais que je peux également voir le médiateur de ma ville (j'ai vérifié, il y en a bien un).

Ce qui m'inquiétait le plus dans le fait de ne pas être connue de ce syndic était qu'en cas de problème qui mette en cause le gros oeuvre (inondation par infiltration au niveau de la porte-fenêtre par exemple), mon assurance d'appartement m'aurait renvoyée vers l'assurance de l'immeuble, à qui je ne payais rien...

Merci encore de m'avoir rassurée sur ce que j'ai à faire et sur ce qui peut m'être reproché.
Je vous tiendrai informé de l'issue de tout cela.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés