



reglement de la refection d'une toiture en copropriete

Par **bcor2b**, le **05/04/2012** à **13:06**

Bonjour,

Je possède un petit appartement situé dans mon village, cette appartement est situé dans un petit immeuble, que nous avons en copropriété.

Il y a un an un appartement s'est vendu, l'acheteur s'est aperçu que le toit fuyait. Il a demandé si l'ensemble des copropriétaires était d'accord pour refaire le toit. Nous sommes d'accord, sauf qu'un propriétaire (indivision) n'a pas été contacté.

Mes questions sont les suivantes:

- Comment calcule t-on la somme a payer par chacun des propriétaires?
- Est ce que les parties communes rentrent en compte dans le calcul, et de quelle manière?
- Une partie du toit, se trouve au-dessus de pièces à usage exclusif d'un des propriétaire, cela fait-il une différence?
- Le grenier est utilisé par ce propriétaire, les autres propriétaires doivent accéder par chez celui-ci pour accéder au grenier, comment doit-on faire?
- Ce propriétaire veut faire placer une fenêtre de toit, doit on faire rentrer cette fenêtre dans la facture du toit et doit-elle être payée par l'ensemble des propriétaires?

Par avance merci.

CORNELI Joseph

Par **youris**, le **05/04/2012** à **13:26**

bjr,

tout d'abord il doit exister un syndic obligatoire dans cette copropriété à même de répondre à vos questions:

- le cout de la réfection du toit se répartit selon les millièmes de chaque copropriétaire.
- les parties communes n'entrant pas dans la répartition du financement.
- le toit est en principe est une partie commune dont l'entretien est à la charge de tous les copropriétaires, par construction un toit se trouve toujours au dessus de parties privatives.
- si le grenier est une partie commune, le copropriétaire habitant en dessous même s'il existe un accès par son appartement, n'a pas le droit d'en user sauf accord de l'a.g.
- si le copropriétaire veut installer un velux au-dessus d'une partie privative il doit obtenir l'autorisation de l'a.g. et en assurer le financement ainsi que la garantie.

cdt

Par **bcor2b**, le **05/04/2012** à **13:40**

Merci pour votre réponse,

Je voulais dire concernant le toit, en fait une partie de celui-ci se trouve au-dessus de pièces qui forment un appendice à la construction. Et donc sont à usage exclusif du propriétaire du dernier étage, sous cet appendice il n'y a pas d'autres pièces. Elles forment, ce toit et ces pièces comme un porche au dessus de l'entrée.

Par **janus2fr**, le **05/04/2012** à **13:54**

Bonjour,

Il faut se référer au règlement de copropriété pour connaître la cote part de chaque copropriétaire pour les travaux.

Par **bcor2b**, le **05/04/2012** à **14:37**

Il n'y a pas de règlement de copropriété, c'est dans un petit village, la maison est une vieille bâtisse divisée en cinq propriétés.

Les propriétaires sont pour la plupart âgés, et il n'y a jamais eu de travaux, en commun. Ce n'est que maintenant avec le toit que nous nous posons ces questions. L'appartement a été vendu par les enfants de l'ancienne propriétaire, après son décès.

Par **janus2fr**, le **06/04/2012** à **06:47**

[citation]Il n'y a pas de règlement de copropriété,[/citation]

Mais c'est obligatoire !

On ne peut pas créer une copropriété sans ce document.

Rapprochez-vous du notaire qui a réalisé la vente, car c'était à lui de s'assurer que la copropriété était correctement créée...

Soit ce document ne vous a pas été remis, soit votre copropriété n'a tout simplement pas d'existence légale et il va vite falloir remédier à cela !