



## Responsabilités juridiques copropriété de fait

Par **bokken**, le **28/12/2008** à **19:05**

Tout d'abord bonjour à tous et surtout BONNES FETES DE FIN D'ANNEE .

Mon épouse et moi avons vendu, il y a 3 ans, une maison de village, partie d'un ancien couvent du 19 ème siècle . Il y a 2 mois, nos acquéreurs nous ont poussés en procès à cause de la vétusté de la charpente et de la toiture .

Nous avons donc fait appel à un avocat, un expert a été désigné et a effectué l'expertise des combles .

D'après notre avocat, le rapport de l'expert ne mentionnera pas un vice caché mais un vice apparent .

En effet les combles étaient accessibles par une trappe et même si la vétusté de la couverture n'a pas été évoquée durant les visites avant la vente, aucune action de notre part pour masquer un éventuel vice n'a été entreprise .

D'autre part il s'avère que les combles, la charpente et la toiture sont communes et non interrompus avec d'autre habitations faisant parties de cet ancien couvent .Il ya même une cour centrale commune.

J'aimerais savoir tout d'abord si un tel ensemble d'habitation constitue une copropriété de fait ?

Il faut savoir que même certaines pièces d'habitations distinctes se chevauchent ( exemple : la moitié de la pièce qui constituait notre salon était surplombée à l'étage par la chambre des voisins , tandis que l'autre moitié de notre salon était surplombée par une de nos chambres .

Il n'existait, à l'époque où nous étions les propriétaires du logements, aucune organisation en

copropriété, aucunes charges communes ni aucun syndic . Et cela est encore le cas à l'heure actuelle .

Ma deuxième question est donc de savoir si dans le cas où cet édifice se révèle être une copropriété, les combles communs mais surtout les charpentes et couvertures communes sont-ils considérés comme parties communes, je précise d'ailleurs qu'ils ne sont pas aménagés et je suppose non aménageables car l'édifice est mentionné comme étant classé " Monument historique" ?

Enfin, dans le cas où il s'agirait d'une copropriété et que la toiture et la charpente concernée s'avèreraient être des parties communes, qui doit être tenu pour responsable de l'entretien et de l'état de ces parties communes, et peut on être tenu responsable à titre individuel et attaqué en justice dans le cas ou ces parties communes apparaissent comme vétustes et nécessitent une réfection ( c'est le cas dans l'habitation pour laquelle on m'a assigné devant le tribunal ) .

Merci d'avance pour vos réponses, si possible me mentionner des articles et textes de lois qui pourraient étayer une argumentation .

Cordialement, Bokken .