



Pente de toiture mitoyenne

Par **Marydom**, le 05/08/2025 à 14:49

Bonjour, j'ai acheté une maison mitoyenne en copropriété il y a 8 ans. Lors de la visite nous avons constaté une infiltration d'eau au niveau du plafond de la chambre mitoyenne. Le vendeur nous a assuré que cela serait réparé. Dès les 1ères pluies il y a eu de grosses infiltrations. Nous avons fait un courrier pour vices cachés et le vendeur nous a dit de demander à l'artisan de notre choix d'effectuer les travaux nécessaires. Celui-ci nous a dit que la pente de la toiture n'était pas assez élevée et nous a refait notre toiture mitoyenne ainsi que le cheneau indiquant que le voisin devrait refaire la sienne également sinon il serait ennuyé. Le voisin a été prévenu, avait discuté avec l'artisan et le vendeur. Le vendeur n'a pas voulu prendre en charge ses travaux car l'infiltration datait et qu'il n'avait rien dit avant. Suite à cela il nous a dit quelques mois après que l'infiltration a augmenté chez lui depuis que nous avons refait notre pente et a fait venir un autre artisan qui a mis une plaque de leur côté. Notre artisan est revenu et lui a rappelé qu'il devait changer sa pente. Nous n'avons plus eu de nouvelles et 7 ans après il n'a pas refait sa toiture et aujourd'hui le président du syndic nous dit qu'il faut trouver une solution, que l'infiltration continue, que le voisin a été mis devant le fait accompli et qu'il n'avait pas les fonds pour refaire sa pente. Suis-je en tort ? Que faire ? La facture s'élevait à 4000 € il y a 7 ans. Merci

Par **Pierrepaulejean**, le 05/08/2025 à 17:11

bonjour

"président du syndic" : cela n'existe pas!

les informations ont elles été transmises par courrier RAR?

Aviez vous fait un rendez vous contradictoire avec les 2 artisans et les 2 propriétaires?

Par **beatles**, le 05/08/2025 à 18:11

Bonjour,

Deux maisons mitoyennes avec des toitures n'ayant pas la même pente : bizarre qu'elles soient dans leur intégralité en copropriété au vu de l'[article 653 du Code civil](#) :

[quote]

Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire.

[/quote]

Il y a bien marque de mitoyenneté (pente différente et cheneaux) ; seul le mur est mitoyen puisqu'il n'existe aucun titre l'attribuant au seul propriétaire de l'une ou l'autre maison.

À la rigueur, au vu de l'[article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation](#), deux maisons mitoyennes peuvent être considérées comme une maison individuelle.

Cdt.

Par **Marydom**, le **06/08/2025 à 02:26**

Bonjour,

Nouys sommes une petite résidence en copropriété dans laquelle il y a des lots de 2 maisons mitoyennes. Nous avons un syndic bénévole et élu un président il me semble. C'est lui qui nous en a parlé hier.

Nous avons fait un rdv avec les 2 arrisans et les 2 propriétaires afin d'expliquer la problématique. Ils nous ont dit qu'ils n'avaient pas les sous mais le ferait plus tard. Nous avons donc fait notre côté.

Rien n'a été transmis par RAR par contre j'ai un mail dans lequel je demande à l'artisan d'établir un devis pour mes voisins qui avaient de l'infiltration d'eau avant mes travaux.

Dois-je prendre en charge une partie de leur toiture ? L'intégralité ?

Merci

Par **Cousinnestor**, le **06/08/2025 à 07:05**

Hello !

Je ne comprends pas bien qu'on parle de "maisons mitoyennes" dans cette discussion. La notion juridique de mitoyenneté ne s'applique en effet qu'à une clôture ou un mur érigés sur la limite séparative de deux propriétés. Elle ne s'applique pas à une construction (Beatles c'est une erreur de parler de maisons mitoyennes à propos de l'art L231-1).

La situation de Marydom pourrait donc relever de la problématique entre les propriétaires respectifs de deux maisons accolées sur deux parcelles distinctes (avec un mur mitoyen ou deux murs en limite des propriétés). Mais Larydom dit être en copropriété, donc il s'agit de la problématique de deux copropriétaires d'une même construction* en copropriété constituant

deux logements. Reste à traiter l'implication des toitures dans la génèse de l'infiltration en question selon les règles applicable à cette copropriété..

A+