



## Droit de copropriété/ pb de toit-terrasse complexe

Par **webfg**, le **08/05/2016** à **12:30**

Bonjour à tous,

Notre appartement est situé au troisième et dernier étage d'un petit immeuble faisant parti d'une copropriété regroupant cinq immeubles quasiment similaires.

Deux de ces immeubles dont le notre, ont la particularité de posséder des toits accessibles par l'escalier commun, dont l'accès est sécurisé. Les appartements situés en dessous de ces toits (deux par immeubles donc quatre appartement au total) ont la particularité d'avoir le droit de jouissance exclusif de la partie du toit situé au-dessus de leur appartement, toits aménageables en toit-terrasse.

Par simple déduction mathématique, en comparant les charges de copropriété des différents appartements, on peut constater que ce droit de jouissance est significativement pris en compte dans le calcul des charges annuelles. Malheureusement, aucune pose de garde-corps n'a été réalisée sur ces toits, si bien qu'il est impossible d'en jouir depuis l'origine de la construction qui date du milieu des années 70.

Notre difficulté est la suivante : la copropriété ne veut pas s'engager à réaliser les travaux. Par ailleurs, même si les propriétaires des appartements supérieurs acceptaient de financer ces travaux - mais à mon avis ces frais ont largement été couverts par les surplus de charges payées depuis 40 ans- cela poserait de nombreux risques par la suite. La plus grosse de ces difficultés est que cela supposerait que nous faisons à titre privé des travaux situés sur une partie commune avec à la clé des problèmes d'assurance au cas où un sinistre sur l'étanchéité/isolation intervenait dans les années suivantes.

J'ai déjà eu recours à deux avocats distincts qui se sont contredits dans leurs conclusions. Le

surplus de charges attachées à ce droit de jouissance inexploitable pour l'instant, en plus de nous coûter tous les mois sans raison, pèse également sur le prix de cession éventuel...

Je ne suis pas juriste de profession et ne veux plus engager des frais supplémentaires car depuis le début, les trois autres copropriétaires concernés préfèrent me laisser gérer le problème.

Si un spécialiste sur ce forum avait la gentillesse de m'aider à avancer ce serait formidable.

Merci par avance

Par **morobar**, le **08/05/2016** à **18:36**

Bonjour,

[citation] toits aménageables en toit-terrasse.

[/citation]

Sous-entendu à vos frais.

[citation]avec à la clé des problèmes d'assurance au cas où un sinistre sur l'étanchéité/isolation intervenait dans les années suivantes.

[/citation]

Si le toit est aménageable, cela signifie que le plancher haut est adapté pour supporter l'aménagement, et que celui-ci devra être effectué par une entreprise sérieuse.

[citation]mais à mon avis ces frais ont largement été couverts par les surplus de charges payées depuis 40 ans-[/citation]

Vous remboursez les charges d'ascenseur à ceux qui pour maigrir prennent l'escalier.

Cela fait des années que vous payez le droit d'aménager.

Il n'y a pas d'excédent à comptabiliser.

Vous préparez un devis de travaux par une entreprise, comportant examen de la toiture, pose de parapets...

Vous inscrivez via le syndic une demande d'accord de la copropriété à la prochaine assemblée, et vous faites un peu de publicité/menace en précisant que si la copropriété vous prive d'un droit légitime, elle devra en accepter le cout devant le TGI.

Par **webfg**, le **08/05/2016** à **20:15**

Message bien compris.

Pour le premier point je pensais bien que l'aménagement du toit-terrasse était à mes frais mais que la sécurisation du toit terrasse était aux frais de la copropriété. Un peu comme les clotures des jardins à droit de jouissance privative.

Pour les problèmes d'assurance, le problème est qu'il faut percer le toit avec des "chevilles chimiques". Que se passera t il lorsqu'il faudra refaire l'étanchéité ? Qui prendra à ses frais la dépose des garde-corps...

Pour finir, mon argument à propos des suppléments de charges était uniquement là pour appuyer le fait que selon moi c'était à la copropriété de mettre à disposition un toit en état d'être aménageable c'est à dire sécurisé.

Mais je comprends que vous ne partagez pas ce point de vue.

Merci pour votre réponse

Par **talcoat**, le **11/05/2016** à **11:12**

Bonjour,

Il semble possible de regarder la question sous un autre aspect: celui de la sécurité.

Une des missions du syndicat est d'assurer la sécurité de ses membres et l'absence de garde-corps sur une partie commune (même à jouissance privative) engage sa responsabilité civile.

A partir du moment où le toit terrasse est accessible, il doit être sécurisé (même si l'accès est contrôlé par une porte fermée à clé).

Il convient donc de mettre en demeure le syndicat de faire les travaux de mise aux normes, en attirant l'attention du syndic sur le fait que sa responsabilité soit également engagée.

Pour la répartition des charges occasionnées par le coût des travaux, il semblerait équitable de proposer un partage suivant l'utilité, donc entre les copropriétaires concernés par l'accès, cela aurait l'avantage de rendre possible rapidement et sans recours au tribunal la mise aux normes de l'immeuble.

Cordialement