



Frais de toiture en copropriété

Par **Dididu90**, le **25/11/2011** à **16:04**

Bonjour,

Notre maison est en toute petite partie mitoyenne. Notre salle de bain située en rez de chaussée est située sous une pièce puis le toit de la maison de notre voisin (imbriquée si j'ose dire). Notre voisin a laissé sa maison inoccupée et le toit est très abimé. Des tuiles tombent régulièrement dans la rue et la mairie que nous avons alertée a interdit la rue à la circulation, y compris piétonne. Le voisin doit donc prendre des mesures pour sécuriser son toit mais nous avons reçu une lettre de sa part qui exige notre participation aux frais au titre de la copropriété. Sauf que notre acte de propriété ne signale rien de cela. Aucun règlement de copropriété n'y est annexé.

Quelles sont les règles de partage des coûts dans ce cas de figure ? Car les frais de réparation vont être élevés.

Merci beaucoup,

Par **cocotte1003**, le **25/11/2011** à **18:27**

bonjour, demander par LRAR à votre voisin de mettre à votre disposition le règlement de copropriété sur lequel il s'appuie pour faire sa demande. Souvent en cas de multiples ventes de bien, le règlement de copropriété de certains propriétaire se perd, cela ne veut pas dire qu'il n'y en a pas. Votre participation financière se calculera en fonction des millièmes que vous aurez, cordialement

Par **Dididu90**, le **25/11/2011** à **18:34**

Bonsoir, je ne suis pas moi-même en possession d'un quelconque règlement de copropriété. Dois-je le demander à mon notaire (celui qui nous a fait l'acte de vente quand nous avons acheté la maison) ?
Merci

Par **cocotte1003**, le **25/11/2011 à 20:27**

Rebonjour, non si votre notaire l'avait eu il vous l'aurait donné, l'ancien propriétaire l'a certainement perdu. demandez le à votre voisin puisqu'il s'appuie dessus pour vous demander une participation financière ou il vous donnera le nom du notaire qui l'a établi à qui vous pourrez en demander copie, cordialement

Par **alterego**, le **26/11/2011 à 01:25**

Bonjour

Vous êtes en mitoyenneté et non pas en copropriété. Oubliez l'idée d'un règlement de copropriété.

Lorsque deux bâtiments sont de hauteur inégale, la loi présume que la mitoyenneté du mur s'arrête à la hauteur du bâtiment le plus bas.

La ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions de hauteur inégale s'appelle l'héberge.

Cordialement

Par **Dididu90**, le **26/11/2011 à 16:07**

Bonjour,

Si je me fie à votre idée, nous n'aurions donc rien à déboursier pour le toit qui ne concernerait que le voisin, c'est bien ça ?

Par **alterego**, le **26/11/2011 à 20:02**

Bonsoir

Eu égard vos informations, je comprends que vos bâtiments sont contigus et de hauteurs différentes, le sien étant plus élevé que le vôtre.

Votre construction étant donc plus basse, le tracé de la vôtre sur la sienne s'appelle l'héberge.

La mitoyenneté s'arrête à celle-ci, sauf convention contraire.

Il lui appartiendra d'apporter la preuve de l'existence d'une telle convention. Elle n'existe, en tous cas, pas dans vos actes.

[fluo]**Vous n'avez donc pas à contribuer à l'entretien du mur qui dépasse l'héberge et moins encore à celui sur lequel s'appuie sa toiture.**[/fluo]

A l'inverse, supposez que vous souhaitiez surélever votre construction contre la sienne, vous ne pourriez le faire qu'après avoir acquis la mitoyenneté au-delà de l'héberge initiale jusqu'à la nouvelle héberge.

Cordialement

Par **Dididu90**, le **27/11/2011 à 12:59**

Bonjour et merci de ces précisions,

Vous nous apprenez là une très bonne nouvelle. J'ignorais ces détails sur l'"héberge" qui peuvent nous éviter bien des frais.

Si je vous comprends bien, en l'absence de convention (j'imagine que je peux traduire par règlement de copropriété ou contrat devant notaire...), nous pouvons argumenter sur l'"héberge" pour limiter notre participation voire à ne pas participer du tout ?

Cordialement,

Par **alterego**, le **27/11/2011 à 13:49**

Bonjour

Vous pouvez, mais surtout vous devez.

A votre voisin de produire l'acte regroupant divers bâtiments (dont le vôtre) en copropriété, ou d'apporter la preuve qu'il existe une convention contraire à la limite de la mitoyenneté définie par l'héberge.

[citation]**Article 653 du Code Civil**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

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.[/citation]

Cordialement