



Agrandissement commun ou prive

Par Patty2024

Bonjour vu au acheté en 2020 le 1er étage d une maison avec entrée séparée le RDC appartenant à un 2e propriétaire avec son entrée propre nous sommes colotis nos 2 appartements identiques l un sur l autre forment une copropriété a 2; il y a quelques années avant mon achat il a réalisé un agrandissement de son appartement sur son jardin d environ 16m2 avec porte et fenêtre surmonte d un toit qui vient s adosser sur notre mur commun de façade juste sous mon balcon et fait une grande partie du tour de la maison ; aujourd'hui les 16 mètres du solin qui fait l étanchéité de son toit est vétusté et a changer car la pluie coule chez lui et il me demande de payer la moitié de ce travail mais l agrandissement de son logement est a lui en jouissance exclusive et privative est il normal que je doive payer la moitié des travaux ??? Est commun ou prive??

Par yapasdequoi

Bonjour
Cette extension a-t-elle fait l'objet d'une autorisation en AG ?
d'un modificatif de l'état descriptif de division ?
D'augmentation des tantiemes pour votre voisin ?
Et accessoirement d'un permis de construire ?

Par Rambotte

Bonjour.
Avant votre achat, du temps des travaux, était-ce déjà une copropriété ?
Car il a pu être seul propriétaire, avoir fait des travaux, puis ensuite avoir décidé de faire deux lots pour en vendre un.

Et d'ailleurs, accessoirement, est-ce bien une division en lots de copropriété, avec des tantièmes de copropriété. Il suffit de lire l'acte de vente où vous êtes acquéreur.

PS Vous pouvez modifier votre message pour que ce ne soient pas des citations. Vous ne citez personne.

Par Patty2024

dans notre résidence on doit demander un permis de construire à la mairie, puis l'accord à l'AG de notre association, car nous n'avons pas de syndic; il a eu les autorisations bien sûr, et cela a augmenté ses tantièmes, et SA taxe foncière; mais pour moi, aucun changement, c'est un agrandissement sur son jardin privatif, faisant passer son appartement de 2 pièces (comme le mien puisque nous avons le même un sur l'autre) à un grand 3 pièces donc il a la jouissance privée et exclusive !!!

Par Patty2024

oui notre maison est une copropriété à 2 depuis l'origine, il a acheté le bas à l'origine en 1982, une propriétaire a acheté le haut, puis m'a vendu le haut en juillet 2020; cela a toujours été une copropriété

Par yapasdequoi

Si les tantièmes du voisin ont augmenté, votre part de charges de copropriété a forcément diminué.

Il faut relire le règlement de copropriété et ses modificatifs afin de savoir si cette extension est privative ou partie commune.

C'est ce qui déterminera la répartition éventuelle des travaux de réfection.

Si vous ne savez pas comment vérifier, demander à votre notaire.

Par Patty2024

non mes tantièmes sont les mêmes; la copropriété a été créée dès l'origine, nous n'avons pas de règlement de copropriété, ni syndic, car association bénévole, il y a un cahier des charges qui parle de l'article 2 de la loi de 1965 où les parties privées sont celles affectées à l'usage exclusif du propriétaire ce qui est le cas et non commune normalement puisque je n'ai aucune jouissance, ni accès, ni tantième de plus, rien et cela est construit depuis plus de 10 ans

Par Rambotte

yapadequoi n'a pas dit que vos tantièmes devaient diminuer, ce sont vos charges qui doivent diminuer. Puisque si vos tantièmes ne sont pas modifiés et si ceux de l'autre augmentent, le nombre total de tantièmes augmente, et donc votre proportion de tantièmes diminue. Aucune loi n'impose que le nombre de tantièmes doive être égal à 1000 ou 10000.

Cela dit, on peut douter que vous soyez juridiquement en copropriété, en absence formelle de règlement de copropriété, même si c'est quand même possible, avec une copropriété totalement bancaire (on note que vous parlez de tantièmes).

Par exemple, une propriété peut être divisée en lots de volume, et non en lots de copropriété, dans ce cas, elle n'est pas sous le régime juridique de la copropriété. Mais dans ce cas, il ne devrait pas y avoir de tantièmes.

A un moment, vous employez le mot de colotis, qui ne correspond pas à une copropriété, et une copropriété n'a pas normalement de cahier des charges.

Pour essayer d'y voir clair, quelle est la description exacte (mot à mot) de la chose achetée dans l'acte de vente où vous êtes acquéreur.

Par yapasdequoi

Si vos tantièmes sont inchangés, mais ceux du voisin ont augmenté, votre part de charges diminue : c'est mathématique.

Sauf si vous n'êtes pas dans la même copropriété ce qui serait très surprenant étant dans le même immeuble.