



## Litige toiture avec voisin

Par **fausto**, le **25/09/2014** à **14:31**

Bonjour, voici mon problème.

Je suis propriétaire d'un appartement dans une maison de village, cette maison contient deux appartements moi j'habite celui du bas, l'appartement du haut étant vide il à été laissé à l'abandon pendant vingt cinq ans par sa propriétaire ainsi que le toit. A son décès son neveu à hérité et dans le but de le revendre rapidement et sans nous faire signer quoi que ce soit, il a fait refaire le toit pour 16000 euro de travaux et cela sans nous consulter car il a estimé que le toit n'était pas en bon état, je n'ai pas cette argent. Il a fait mettre sur la facture du couvreur notre nom et nous demande de payer expressément la moitié!

Il a dépêché un huissier pour nous sommer de payer, à savoir qu'il n'y a pas eu de jugement et un contrat de syndic n'existe pas entre nous.

Que dois je faire? Suis je obligé de payé, dois je prendre un avocat?

Merci pour vos réponses.

cdt

Par **goofyto8**, le **25/09/2014** à **20:18**

Non ,vous n'avez rien à payer. Il a entrepris des travaux de sa propre initiative (vous n'avez signé aucun devis) et donc il doit régler la totalité.

Ne prenez un avocat que s'il vous intente un procès.

Par **fausto**, le **26/09/2014** à **07:38**

Non je n'ai absolument rien signé.  
Merci beaucoup pour votre réponse

Par **moisse**, le **26/09/2014** à **09:18**

Bonjour,

Je serai un peu moins catégorique, la gestion d'affaire existe bel et bien, et pourrait être retenue ici.

En effet la toiture (commune) n'a eu aucun entretien pendant 25 ans, si j'ai bien compris, et le désintérêt manifesté par notre contributeur pourrait bien être sanctionné.

Par **Lag0**, le **26/09/2014** à **09:46**

Bonjour,

Si j'ai bien compris, c'est une copropriété.

Donc quid des assemblées générales depuis ces 25 ans ?

Et qu'a fait le syndic (obligatoire) durant ce temps ?

Par **goofyto8**, le **26/09/2014** à **10:32**

Fausto n'a absolument rien à payer.

1) Si la maison n'a pas le statut de copropriété (c'est peut-être indiqué dans son titre de propriété) et que la toiture est exclusivement à la charge du logement du-dessus, son propriétaire n'a pas à demander au propriétaire du logement du dessous, de partager les frais.

2) Si Fausto ignorait que son logement avait le statut de co-propriété et que l'entretien des parties communes (toiture) de l'immeuble incombe aux deux propriétaires. Cela ne donne cependant pas l'autorisation à l'un des co-proprétaires de prendre l'initiative unilatérale de faire des travaux dans les parties communes, sans l'accord des autres, puis de leur présenter la facture.

Une jurisprudence constante, en matière de co-propriété exonère tous les co-proprétaires non convoqués et consultés en A.G, de participer aux frais engagés sur les parties communes par d'autres co-proprétaires.

Sans A.G ni accord amiable, le propriétaire du logement du dessus aurait du saisir la justice, préalablement, avant de faire des travaux, pour faire valoir le statut de copropriété, la convocation d'une AG pour décider des travaux à faire et à mettre à la charge des deux parties.

Par **moisse**, le **26/09/2014** à **10:47**

La même jurisprudence autorise les travaux d'urgence suivis de la convocation postérieure

d'une AG.

Vous avez vraisemblablement raison, mais le risque de participation n'est pas nul.  
C'était simplement l'objet de mon intervention.

Par **Lag0**, le **26/09/2014** à **11:42**

On ne sait pas, ici, s'il existe ou pas un règlement de copropriété. Peut-être en existe t-il un ?

Par **fausto**, le **26/09/2014** à **13:56**

Non il n'existe pas de syndic ni règlement de propriété.

La toiture n'était pas en très bon état mais il n'y avait pas d'urgence à la changé il n'y avait pas péril et il ne fallait peut être pas faire autant de travaux pour la réparer. Le propriétaire du haut s'est empressé de la refaire pour faire une plus-value sur la revente de l'appartement! En clair il veut se servir de nous pour gagner de l'argent.

Par **Lag0**, le **26/09/2014** à **14:01**

Avant de revendre, il va falloir officialiser la copropriété. Donc encore des frais importants...

Par **moisse**, le **26/09/2014** à **17:42**

Hello,

Peut-être commencer par relire le titre de propriété.

On pourrait bien y trouver la description du bien, sa consistance et l'étendue, le cas échéant, des communs.

Par **goofyto8**, le **26/09/2014** à **20:14**

Souvent, dans les maisons situées dans des communes rurales, et contrairement aux immeubles urbains, les titres de propriétés sont très flous concernant cela.

Par **alterego**, le **27/09/2014** à **11:33**

Bonjour,

Nul doute qu'il n'existait pas de règlement de copropriété si vous avez acheté le rez-de-

chaussée à la propriétaire de la construction.

En l'absence de règlement de copropriété, la toiture est réputée partie commune comme comprise dans le gros-œuvre.

S'agissant d'un bâtiment unique, elle est affectée à l'utilité des deux propriétaires.

Votre venderesse, vous et l'héritier auriez dû vous inquiéter de la situation, convenir et faire établir un règlement de copropriété avant que cet énergumène n'engage des travaux sur cette partie de la construction.

Si il y a des combles, souvent le cas dans ce type de construction, vous risquez l'un et l'autre de vous trouver à nouveau en conflit.

Ce qui est critiquable dans ce litige qui vous oppose est la façon cavalière avec laquelle a agi l'héritier.

Cordialement