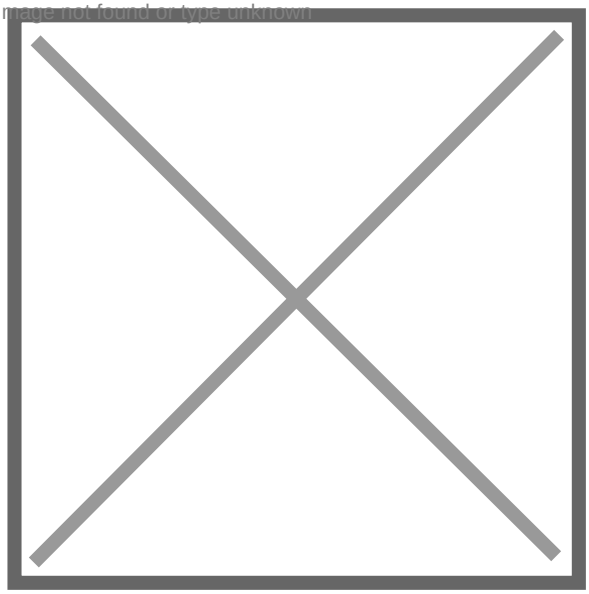
Image not found or type unknown



Réfection de toiture pour cause de fuite

Par **Christine220377**, le **20/04/2019** à **14:46**

Bonjour,

Je suis dans l'optique de faire l'acquisition d'un bien dans une petite copropriété. La toiture appartient aux 2 copropriétaires. Le problème est que l'autre copropriétaire est introuvable. Il y a une fuite sur la toiture qui m'appartiendrai, il faut donc la refaire. Le souci qui se pose est que la toiture doit être refaite dans sa totalité mais je n'ai aucun moyen d'avoir l'accord de l'autre propriétaire. Quelles sont mes options ?

J'aimerais les connaître avant de signer le compromis.

Merci.

Par **wolfram2**, le **20/04/2019** à **21:24**

Bonsoir
Avant de vous engager en signant le compromis, renseignez vous sur le coût de réfection de la toiture.
Sur internet, vous consultez les services du cadastre pour au moins connaître la désignation cadastrale de cet immeuble. Vous pouvez y accéder à partir de l'adresse.
Au service de la publicité foncière, vous devez pouvoir connaître et obtenir le statut de l'immeuble, est-il réellement en copropriété, Que dit le règlement de copropriété s'il existe ?
Mais tout ça devrait vous être fourni par le vendeur ou l'agent immobilier.
L'idéal serait que vous ayez le minimum de compétences juridiques et comptables pour prendre la fonction de syndic BNP bénévole non professionnel de l'immeuble, à moins que ce

ne soit qu'un des immeubles d'un ensemble, copro ou ASL plus important.
Vous devez impérativement connaître s'il y a déjà un syndic. Dans ce cas, c'est à lui de vous renseigner.
Vous tapez "service public copropriété" et vous aurez ainsi le minimum de ce qu'il faut savoir sur la chose.
Bon courage, wolfram

Par **nihilscio**, le **21/04/2019** à **00:39**

Bonjour,

Une copropriété à deux lorsque les deux copropriétaires ne s'entendent pas est ingérable. Je ne vois qu'une option raisonnable : fuir.

Par **wolfram2**, le **21/04/2019** à **10:45**

Bonjour
Je suis assez d'accord avec nihilscio. Vous avez fait un joli rêve, mais qui peut tourner au cauchemar.
Le service de la publicité foncière devrait pouvoir donner l'identité de l'autre propriétaire.
Cordialement. wolfram

Par **Christine220377**, le **21/04/2019** à **10:51**

En fait ce n'est pas qu'on ne s'entend c'est qu'il est introuvable

Par **amajuris**, le **21/04/2019** à **11:07**

bonjour,
je confirme une copropriété à deux copropriétaires est ingérable.
d'ailleurs le problème que vous soulevez en est la preuve, puisque votre vendeur n'a pas pu faire effectuer la réparation.
donc comme mes collègues, cherchez un autre bien.
salutations

Par **wolfram2**, le **21/04/2019** à **21:18**

Bonsoir
Vous achetez votre appart, et vous le louez, vous squattez le deuxième et vous l'occupez

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

avec tous les signes d'un propriétaire. Au bout de trente ans, vous vous en déclarez propriétaire par acquisition prescriptive ou usucapion.
C'est extrêmement risqué, mais c'est possible et légal. A moins que le véritable propriétaire vienne à se révéler avant l'échéance de la prescription. Et encore, s'il était dans un domicile relevant de la même cour d'appel, la prescription n'est pas de trente ans mais de dix seulement.
Ce n'est qu'une possibilité que je vous déconseille absolument. Vous tomberiez sous le coup de l'impôt que l'Etat semble vouloir établir sur les propriétés immobilières.
Cordialement. wolfram.

Par **Christine220377**, le **21/04/2019** à **21:47**

Merci de vos messages.
Ils m'aident beaucoup.
Je pense que je vais m'abstenir d'acheter ce bien

Par **nihilscio**, le **22/04/2019** à **09:38**

Il faut cesser de fantasmer sur la prescription acquisitive vue comme une chance donnée aux squatters. La prescription acquisitive est un moyen par lequel, au bout d'un temps long, la situation de fait devient situation de droit. Elle peut certes, éventuellement, donner sa chance au squatter si le vrai propriétaire est très négligent. Mais elle est surtout le moyen de légitimer les possessions régulièrement acquises lorsque les titres manquent et telle était l'intention du législateur quand il l'a instituée.

Pour prétendre à la prescription, le possesseur doit apporter la preuve qu'il possède à titre de propriétaire et, dans la situation décrite, se dresserait un écueil : le fisc admet que la taxe foncière soit payée par un autre que le propriétaire, mais il ne reconnaît le payeur comme propriétaire qu'au vu d'un titre de propriété. On ne peut être certain dans ces conditions que la prétention à l'acquisition par possession trentenaire à titre de propriétaire soit acquise.

Ensuite, s'il n'y a plus de propriétaire connu, c'est que le bien est soit tombé en déshérence soit devenu sans maître. Dans le premier cas, il devient propriété de l'Etat, dans le second, propriété de la commune. Dans l'un ou l'autre de ces cas, il est peu probable que la puissance publique omette d'agir pendant plus de trente ans.

[citation]Et encore, s'il était dans un domicile relevant de la même cour d'appel, la prescription n'est pas de trente ans mais de dix seulement.[/citation]Pas du tout. La durée du délai de prescription est réduite à dix ans lorsque le possesseur a acquis de bonne foi et par juste titre, le juste titre étant un titre dont on ne pouvait raisonnablement soupçonner le vice. Dans la situation décrite, il n'y a pas de titre du tout. La durée du délai de prescription serait donc de trente ans. L'histoire du lieu du domicile du vrai propriétaire, c'est du passé. Jadis, la durée du délai abrégé était de dix ans ou de vingt ans selon que le domicile du vrai propriétaire était situé dans le ressort de la cour d'appel du lieu de l'immeuble ou au-delà. Aujourd'hui on ne fait plus cette distinction. Lorsqu'il est abrégé, le délai est toujours de dix ans.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés