



Maison séparée en deux lots mitoyens : toit en copropriété ?

Par **mlussiana**, le **29/12/2012** à **17:24**

Bonjour,

A la recherche d'une maison à acheter, nous avons fait une offre sur une maison fortifiée du 13ème siècle, entièrement rénovée (y compris toit, électricité, double vitrage) et devrions bientôt signer le compromis de vente.

Cette maison est mitoyenne avec une autre, qui est inoccupée depuis plusieurs années et en très mauvais état (inhabitable sans des travaux conséquents).

Un détail nous chagrine : L'agent immobilier nous dit qu'étant donné que la maison est partagée en deux lots mitoyens, les propriétaires des deux parties de la maison sont copropriétaires de l'ensemble du toit de la maison, alors que la partie de toit située au dessus du lot que nous désirons acheter a été entièrement refait et pas la deuxième partie (car le deuxième propriétaire a refusé de le faire en même temps il y a dix ans).

L'agent immobilier a contacté le notaire : il ne retrouve que l'acte de vente mais pas le règlement de copropriété qui pourrait nous éclairer sur ce point.

Est-il vrai que si une maison est partagée en deux lots mitoyens, alors le toit est systématiquement en copropriété ?

Cette maison nous plaît beaucoup car elle a le cachet de l'ancien mais le confort du moderne, et surtout il n'y a aucun travaux à faire : nous ne voulons pas avoir à payer la réfection du toit du voisin l'année prochaine !

(le propriétaire est décédé il y a quelques années et jusqu'à aujourd'hui ses héritiers ne voulaient pas vendre ni habiter dedans... mais s'ils se décident dans un an ou deux, le toit devra obligatoirement être refait sinon la maison n'est pas habitable !)

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **wolfram**, le **29/12/2012** à **18:52**

Bonsoir et merci pour votre question.

S'il y a un règlement de copro, mais j'en doute il doit

avoir été publié et devrait pouvoir être obtenu à la conservation des hypothèques. Vous devriez de même y trouver l'acte d'achat de votre vendeur potentiel qui pourrait vous informer, ainsi d'ailleurs que celui du propriétaire mitoyen. Désolé de casser votre rêve. Que se passera-t-il si la maison voisine continue de se dégrader, vient à être déclarée en péril ou présente des délabrements qui risquent d'avoir des répercussions sur ce qui serait devenu votre maison (intempéries). Si copropriété il y a, en cas de discordance dans les titres, c'est la définition du statut de la copro qui s'impose. C'est tout le gros oeuvre qui est partie commune. Dommage, c'est une jolie région. Michel

Par **mlussiana**, le **29/12/2012 à 22:27**

Bonsoir, Merci pour votre réponse. L'agent immobilier a lu l'acte d'achat de notre vendeur potentiel : aucune précision concernant le toit. En fait l'ensemble de la maison a été acheté il y a une centaine d'années par la famille du propriétaire mitoyen... elle s'est transmise de génération en génération et il y a quinze ans ils ont décidé de vendre une partie de la maison (celle que nous désirons acheter) : je ne pense pas qu'il y ait d'acte d'achat pour la deuxième partie de la maison, donc pas d'informations supplémentaires sur le toit. Oui en effet nous avons pensé au risque que l'état de la maison mitoyenne se dégrade. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous aimerions rencontrer son propriétaire (afin de savoir ce qu'il compte faire de cette partie), qui sera assez facile, car il a fait construire sa maison au bout du terrain ! Nous pensons que la deuxième partie ne restera pas très longtemps dans cet état : son ancien propriétaire est décédé il y a 4 ans environ... au début son héritier n'était pas décidé à la vendre ni à l'habiter mais il est conscient de son état (car il passe devant tous les jours pour rentrer dans sa maison) donc devrait la vendre prochainement. A confirmer lorsque nous le rencontrerons. Je vous tiens au courant quand j'ai plus d'informations.