



Propriétaire non identifié

Par **Indigo**, le **06/08/2019** à **09:10**

Bonjour, le bureau syndical d'un petit immeuble d'habitation (10 copropriétaires) ne connaît pas le propriétaire d'un chien assis sur le toit de l'immeuble. Il y a quelques années, un couple s'est porté acquéreur d'un appartement situé sous le toit, le chien assis étant au-dessus de cet appartement. Dans l'acte d'achat le chien assis n'est pas mentionné. A l'occasion de travaux sur le toit le bureau syndical s'est interrogé sur l'appartenance de ce chien assis. Le couple propriétaire de l'appartement situé sous le chien assis en revendique maintenant la propriété sans en apporter la preuve. Des recherches dans les archives de l'immeuble n'ont rien donné. Le bureau syndical ne s'oppose pas à cette revendication mais l'origine de la propriété n'étant pas établie comment répondre à la revendication ? En absence de tout propriétaire reconnu, peut-on considérer le chien assis comme une partie commune que l'AG pourrait alors céder au couple ? Si un jour quelqu'un apporte la preuve de sa propriété du chien assis, comment régulariser la situation ? Pour le moment la copropriété assure l'entretien et l'assurance. Peut-elle alors se prévaloir du titre de propriétaire et décider dans une AG de céder ce chien assis aux demandeurs ? Le bureau syndical ne souhaite pas engager une procédure judiciaire longue et coûteuse et veut régler la question par accord amiable mais juridiquement régulier. Merci pour votre conseil.

Par **nihilscio**, le **06/08/2019** à **11:22**

Bonjour, La question est mal posée. Quel est le fond du problème qui fait revendiquer une propriété du chien assis ? Il n'y a pas un propriétaire du chien assis. Celui-ci est composé de différents éléments dont certains sont des parties communes et d'autres qui peuvent être privés. Les éléments de charpente et de toiture sont très probablement des parties communes. Le chien assis est situé **au-dessus** de l'appartement. Il n'est donc pas **dans**

l'appartement. En quoi consiste exactement le lot de copropriété correspondant à cet appartement ?
Il n'y a pas de bureau syndical mais un conseil syndical et celui-ci n'a aucun pouvoir décisionnaire.
Qu'en pense le syndic ?

Par **morobar**, le **06/08/2019** à **11:38**

Bjr,
On peut faire l'analogie avec une fenêtre de toit, qui est bien partie d' appartement qu'elle éclaire.

Par **amajuris**, le **06/08/2019** à **13:16**

bonjour,
pour moi, un chien assis est une lucarne particulière et considéré comme une fenêtre donc sans doute une partie privative.
si cette lucarne donnait à l'origine dans les combles, cette lucarne suit le régime des combles.
il ne peut pas avoir d'accord amiable sur la modification de la propriété d'un bien immobilier qui doit obligatoirement être transmis au fichier immobilier du service de la publicité foncière par un acte authentique (notarié).
salutations

Par **nihilscio**, le **06/08/2019** à **13:47**

[quote]
pour moi, un chien assis est une lucarne particulière et considéré comme une fenêtre donc sans doute une partie privative.[/quote]
Un chien assis est un dispositif situé en toiture qui supporte une fenêtre verticale. Il constitué d'éléments de charpente, d'éléments de couverture, parfois aussi d'éléments de maçonnerie, et de la fenêtre. Sauf clauses contraires du règlement de copropriété, charpente, couverture et maçonnerie sont parties communes.