



Assurance /dégats toiture sur copropriété horizontale

Par **titi de leucate**, le 14/08/2024 à 22:00

Bonjour

La copropriété est un village du sud de la France faite de petite villa collées les unes aux autres.

Question un dégat de toiture est apparu sur un de ces villa due a la tramontane, bien que la copro est une assurance multirisques payer par les copros et que cette personne a un assurance aussi, en AG on nous a demandé un vote auquel peu de gens on répondu non de peur d'être designé comme mauvais voisin, on nous demande de mettre la main a la poche de près de 200 euros sous pretexte que les assurances tarde a regler ce problme bien sur s'ajoute a cela les frais 3%de surveillance des travaux pour le syndic, je trouve cela abusif aie-je raison ou tort Merci pour votre réponse amicalement (plus de détails si besoin)

Anonymisation

Par **Chaber**, le 16/08/2024 à 08:29

Bonjour

Que prévoit le règlement de copropriété sur les bâtiments?

Par **beatles**, le 16/08/2024 à 10:52

Bonjour,

Des petites villas collées les unes aux autres sont des villas mitoyennes.

Article 649 du Code civil :

[quote]Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.[/quote]

Article 652 du Code civil :

[quote]

Partie de ces obligations est réglée par les lois sur la police rurale ;

Les autres sont relatives au mur et au fossé **mitoyens**, au cas où il y a lieu à contre-mur, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égout des toits, au droit de passage.

[/quote]

Article 653 du Code civil :

[quote]Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire.[/quote]

Article 552 du Code civil :

[quote]

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

[/quote]

Comme au minimum vous êtes propriétaire du dessus la toiture est mitoyenne dans le prolongement de celle du mur mitoyen.

Au vu de la jurisprudence administrative votre ou vos constructions accolées, par leurs proportions, leur architecture horizontale plutôt que verticale, et leur aspect extérieur, ne peuvent être qualifiés d'immeubles d'habitations collectives mais d'habitations individuelle sans parties communes :

- Conseil d'État (22 juillet 1992 [n° 78196 - 119205](#) ; 20 novembre 2002 [n° 211042](#) ; 12 novembre 2012 [n° 344365](#))

- Cour d'appel administrative de Marseille ([21 avril 2016 n° 14MA01558](#))

Pour la Cour de cassation ([22 septembre 2009 pourvoi n° 08-18.350](#)) elles ne sont pas soumises au statut de la copropriété.

Chacun est responsable de sa partie de toiture.

Un règlement de copropriété étant un contrat il ne peut pas déroger aux règles qui intéressent l'ordre public : limites fixées par la loi (article 1102 du Code civil) comptétées par la jurisprudence.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **16/08/2024** à **16:21**

Bonjour,

Il s'agit d'une **copropriété**.

Il faut regarder dans le règlement de copropriété si la toiture concernée est une partie commune ou une partie privative.

Si c'est une partie commune, la décision de l'assemblée générale est régulière mais il faut être conscient qu'anticiper sur le traitement du sinistre par l'assurance de la copropriété peut compromettre l'indemnisation des dégâts par celle-ci.

Si c'est une partie privative, la décision prise est irrégulière.

En ce cas, le moyen le plus sûr pour s'y opposer serait de contester en justice dans les conditions de l'article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Vous pourriez toutefois vous contenter de refuser de payer au motif qu'il n'est pas dans l'objet d'un syndicat de copropriété de financer des travaux sur des parties privatives. Si le syndicat vous attaque en justice, vous répondriez en défense que, la décision prise sortant de l'objet du syndicat, elle tombe sous l'empire de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'elle est donc réputée non écrite.

Par **titi de leucate**, le **16/08/2024** à **22:46**

Bonsoir merci pour votre retour j'épluche le règlement de copro et je vous fais part du résultat merci encore amicalement .

Par **beatles**, le **17/08/2024** à **09:38**

Est-ce que vos petites villas collées les unes aux autres ont des combles ?

Est-ce que les murs mitoyens et non pas murs de clôtures mitoyens, vont jusqu'à la toiture ?

Est-ce qu'il existe des combles comme les greniers de l'arrêt de la Cour de cassation ([22 septembre 2009 pourvoi n° 08-18.350](#)) que j'ai donné dans ma première intervention ?

Au vu de ce dernier et de l'attendu du premier moyen, il semblerait que le maître de l'ouvrage auraient soigneusement partagé la construction en plusieurs éléments distincts chacune des parties de la construction sans prévoir de lot indivis et que l'état apparent de la construction accréditait cette volonté que tout soit distinctement partagé sans laisser subsister d'éléments communs... y compris la toiture.

Par **Pierrepaulejean**, le 17/08/2024 à 09:49

bonjour

merci de retirer les éléments de votre identité (le superviseur l'a fait dans votre 1er message)

Par **Lingénu**, le 17/08/2024 à 11:03

Bonjour,

Est-ce que vos petites villas collées les unes aux autres ont des combles ?

Question sans intérêt.

Est-ce que les murs mitoyens et non pas murs de clôtures mitoyens, vont jusqu'à la toiture ?
Sans intérêt. On ne sait d'ailleurs même pas s'il y a des murs mitoyens.

... accreditait cette volonté que tout soit distinctement partagé

Cette volonté est clairement exprimée dans le règlement de copropriété qui a valeur contractuelle à la différence de l'état descriptif de division mentionné dans l'arrêt d'espèce qui a été cité.

Il s'agit d'une copropriété. On applique les règles de la copropriété. Point.

Par **beatles**, le 17/08/2024 à 12:05

Qu'est-ce qui vous permet de juger agressivement et péremptoirement de l'intérêt de questions qui ne vous sont pas adressées ?

Par **Marck.ESP**, le 17/08/2024 à 12:15

Beatles, SVP,..

On voit la paille dans l'oeil de son voisin, mais pas la poutre dans le sien.