

dialogue | experts

Régulariser les combles avant de vendre

Pour un aménagement antérieur sans trace, la vente d'un bien immobilier requiert une régularisation juridique.

Marc B. de Tours (Indre-et-Loire): « Je désire vendre un studio avec une mezzanine, situé au deuxième et dernier étage. Située sous les combles, elle fait environ 1,80 m de hauteur et 12 m² de surface. Elle apparaissait déjà sur mon acte d'acquisition de 2000. Je n'ai aucune pièce justifiant des demandes d'autorisation préalable par le précédent propriétaire vers la copropriété. Pour moi, il s'agit d'un aménagement intérieur, reposant sur des parties communes (plancher et sous-toit). Y a-t-il un délai de prescription ou un texte de loi pouvant m'éviter une demande de régularisation auprès de la copropriété, et un acte de rachat devant notaire, afin de vendre mon bien? »

M^e Nicolas Fortat, du barreau de Tours, lui répond: « Cette mezzanine figurait déjà dans votre acte d'acquisition datant de 2000. Vous ne disposez toutefois d'aucun justificatif relatif à une autorisation préalable donnée par la copropriété, ni d'un acte notarié constatant une cession éventuelle de parties communes.

Quel régime juridique?
« La régularité juridique de cet aménagement dépend de sa nature et de son impact sur les parties communes. Deux situations doivent être distinguées. En cas d'empiètement sur des parties communes (notamment combles ou plancher), il peut s'agir d'une appropriation irrégulière. Or, sauf stipulation contraire dans le règlement de



(Dessin Dawid)

copropriété ou l'état descriptif de division, ces éléments relèvent en principe des parties communes (article 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Tout dépend de la nature et de l'impact sur les parties communes

« À cet égard, la jurisprudence raisonne classiquement par référence au point d'accès. Voir pour un exemple récent: *« Il est de jurisprudence constante que si les combles sont accessibles à partir des parties communes, ces combles sont communs; s'ils sont accessibles exclusivement à partir des parties privatives, ils sont privatifs sauf s'ils comportent des équipements communs et présentent une utilité pour la copropriété concernant l'accès à la toiture »* (cour d'Appel d'Aix-en-Provence, ch. 18, 14 février 2024, n° 22/10134). « Une telle appropriation suppose en principe une autorisa-

tion de l'assemblée générale des copropriétaires, puis un acte notarié constatant la cession de la partie commune. À défaut, l'action en remise en état engagée par le syndicat des copropriétaires est soumise à la prescription trentenaire (article 2227 du Code civil), à la condition que l'occupation ait été paisible, continue, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. « Deuxième situation: en l'absence d'appropriation, si les travaux se limitent à un aménagement intérieur sans modification des parties communes, seule la conformité aux règles de la copropriété (autorisation éventuelle, respect de l'harmonie, absence d'atteinte à la structure) est en jeu. Dans ce cas, l'action du syndicat est soumise au délai de prescription de droit commun, soit cinq ans à compter du jour où il a eu connaissance des travaux (article 42 de la loi de 1965 précité, combiné avec l'article 2224 du Code civil). « En pratique, dès lors que la mezzanine repose sur des éléments structuraux (plancher, charpente), une analyse technique précise est requise pour

déterminer si les limites privatives ont été dépassées.

Recommandations pratiques
« En cas de doute, il est fortement recommandé d'analyser les documents de la copropriété (règlement, état descriptif de division) pour vérifier le statut des combles; de faire constater par un professionnel compétent (architecte, bureau d'études) la conformité technique et structurelle des travaux réalisés; de consulter le syndicat ou faire voter, si nécessaire, une régularisation en assemblée; et de produire ces éléments au notaire afin de sécuriser l'acte de vente. « Ce travail préventif permettra d'éviter toute difficulté postérieure, notamment une action en remise en état du syndicat ou un recours de l'acquéreur fondé sur un vice caché ou un manquement au devoir d'information. « À défaut, il faudra faire preuve de transparence vis-à-vis de l'acquéreur afin, en pleine connaissance de cause, de supporter les risques juridiques liés à une situation non régularisée. »

les articles les plus vus sur lanouvellerepublique.fr

- 1 Les pistes de Sébastien Lecornu pour le budget 2026.**
Le premier ministre propose notamment le gel des pensions de retraite et moins de fonctionnaires.
- 2 « Je ne le fais pas de gaité de cœur » : Laurence Boccolini quitte France Télévisions.**
Elle ne présentera plus *Mot de passe* sur France 2.
- 3 Le Conseil d'État rejette le recours de Marine Le Pen contre son inéligibilité immédiate.**
Elle l'empêche de se présenter à d'éventuelles élections législatives ou présidentielle.

KENO
GAGNANT À VIE
Tirages du mercredi 15 octobre 2025 - **Midi**

02	05	08	10	17
18	19	20	22	28
29	36	37	41	45
56	57	62	65	70

Multiplicateur : 2
3 146 194

Soir

03	05	09	16	26
29	33	34	38	39
41	42	50	52	53
54	59	62	65	69

Multiplicateur : 3
4 738 246

Ces résultats sont donnés à titre indicatif. Seuls font loi les résultats des tirages de la Française des Jeux constatés par huissier et figurant sur le procès-verbal qui en est dressé.

EUROMILLIONS
Tirage du mardi 14 octobre 2025

5 numéros + 3	234 121,90 €
5 numéros + 10	13 679,50 €
4 numéros + 3	1 634,30 €
4 numéros + 1	100,50 €
3 numéros + 3	56,30 €
4 numéros	27,40 €
2 numéros + 3	14,40 €
3 numéros + 1	11,40 €
3 numéros	7,10 €
1 numéro + 3	10,00 €
0 numéro + 3	10,50 €
2 numéros + 1	6,90 €
2 numéros	3,30 €
0 numéro + 1	2,60 €

MY MILLION
MJ 556 9345
1 gagnant en France à 1 000 000 €

Ces résultats sont donnés à titre indicatif. Seuls font loi les résultats des tirages de la Française des Jeux constatés par huissier et figurant sur le procès-verbal qui en est dressé.

Pour réagir à l'actualité :
> courrier : service **Dialogue**,
232 avenue de Grammont,
37048 Tours Cedex 1
> courriel : **dialogue@nrco.fr**

Barreau de Tours

Lire également le dossier Dialogue de ce jour sur le site : www.barreaudetours.fr

vous le dites

Contrôle d'assurances
Je viens de lire votre article (NR du 27 septembre) sur l'augmentation inévitable des assurances. Certes, il y a des augmentations des pièces et encore une fois de la main-d'œuvre. Les salaires sont souvent les boucs émissaires. Je tiens à vous relater une petite histoire, qui me met un doute sur la probable

complicité des assurances. J'en suis très attristé venant d'une mutuelle. En septembre 2024, ma voiture, un vieil utilitaire, est refusée au contrôle technique. Motif: mon pare-brise est fêlé. Je me rends chez un réparateur spécialisé. Il traite directement avec l'assurance. Et là, je me rends compte que je ne suis pas assuré pour ça

(limitation des frais). Comme mon véhicule sert tous les jours et pour être en règle, je demande un devis: 1.200 € HT, pour un utilitaire dans une ferme. Trouvant la note trop salée, je passe chez mon garagiste (artisan) qui, lui, me change mon pare-brise pour 600 € TTC. Comment est-il possible que les assurances ne contrôlent

pas plus toutes ces enseignes qui ont pignon sur rue? Soit ils sont négligents, soit ils ont des actions, ou alors le client pigeon paiera! Toutes ces pratiques (santé, rénovation énergétique, etc.) qui paraissent gratuites ont un coût énorme pour la société.

Patrice Rivet,
de Neuvy-Bouin (Deux-Sèvres)

la Nouvelle République
ACPM

FONDATEURS : Jean MEUNIER, Président (1944-1975)
Pierre ARCHAMBAULT, Président d'honneur (1944-1988)

Tirage du 16.10.2025 - 106.062 exemplaires

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
232, avenue de Grammont
37048 TOURS Cedex 1
Président du Directoire et Directeur de la Publication : Olivier SAINT-CRICO
Président du Conseil de surveillance : André MAILLET
Directeur de la rédaction : Luc BOURRIANNE
Rédactrice en chef : Delphine NOYON
Imprimerie de La Nouvelle République du Centre-Ouest
C.P.P.A.P. : 0626 C 87037
I.S.S.N. : 2260-6858

Origine principale du papier : France - Taux de fibres recyclées : supérieur ou égal à 50 % - Eutrophisation (pâte et papier) : Prot moyen 0.014 kg/tonne.

PEFC
10-31-3409