Image not found or type unknown

Découverte d'un lot bati illicitement.

Par **Anton_C**, le **06/04/2024** à **00:48**

BONJOUR

Mon cas est assez particulier. Je représente un lot dans une copropriété et lors d'un appel de fonds pour travaux, je me suis rendu compte qu'une partie privative construite par un des copropritétaire n'apparaissait nul part sur les règlements de copropriétés.

Il m'apparait donc évident qu'il y a eu des années de malversations. D'autant plus que le syndic ne pouvait ignorer l'existence de l'extension puisqu'elle a été visitée et faisait l'objet de l'appel de fonds de travaux mis en avant au début de ce message.

En bref, j'aimerais savoir comment me retourner contre le syndic et contre le propriétaire en faute pour récupérer les sommes trop perçues.

J'espère avoir été clair. Je reste disponible pour toute information complémentaire.

MERCI

formules de politesse selon CGU

Par **Visiteur**, le **06/04/2024** à **08:34**

Bonjour,

De quels travaux s'agit-il ?

Et comment exactement avez-vous découvert ce lot illicite sur votre appel de fonds ?

Par **beatles**, le **06/04/2024** à **08:37**

Bonjour,

Quel type de copropriété ?

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **06/04/2024** à **15:27**

Bonjour et bienvenue

Encore un cas bien particulier, qu'il faudrait soulever lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires et demander que cette construction illicite soit régularisée.

Si nécessaire, vous pourriez engager une action en justice contre le copropriétaire fautif et/ou le syndic, c'est pourquoi il est vivement recommandé de consulter un avocat spécialisé en droit de la copropriété.

Il pourra examiner les détails de votre cas et vous conseiller sur les démarches à suivre.

Par **Visiteur**, le **06/04/2024** à **17:47**

Franchement je ne vois pas comment un appel de fonds pour des travaux sur les parties *communes* puisse révéler une partie *privative* bâtie de manière illicite.

Si les travaux portent sur cette partie, ils sont à la chargge de son propriétaire.

Et pour la régularisation, il faudrait avoir une idée des dates. Il peut y avoir prescription.

Bref quelques détails supplémentaires seraient bienvenus.

Par **Anton_C**, le **11/04/2024** à **20:07**

Navré pour le délai dans la réponse.

Je vais tenter de clarifier un peu les choses. Le mur extérieur de la copropriété c'est effondré des suites de travaux réalisés par le voisin. Cet effondrement a mis à jour des malfaçons dans le bati du copropriétaire que nous nommerons Avril.

Le syndic a alors voulu faire payer l'ensemble de la copro pour faire soi-disant réparer le mur, mais en réalité, le devis des travaux prévoyait de refaire l'ensemble de la structure privative de Mme Avril, avec des postes de dépenses pour de la charpente, de l'éléctricité, alors qu'un mur extérieur n'en est pas pourvu. Évidemment nous nous sommes tous opposés à ces travaux au prétexte que le mur était peut être à la charge de la copro mais pas la cuisine

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

privative de Mme Avril. Il va sans dire que le mur de la copropriété n'est pas tombé dans la cuisine de Mme Avril, mais de l'autre côté. Sa chute n'a en rien endommagé le bati de Mme Avril.

Et c'est à ce moment que j'ai découvert que le lot était privatif et normalement non batie dans le contrat de copro. La cuisine de Mme Avril n'est donc déclarée sur aucun document. Elle ne paye pas plus de tantièmes alors qu'elle a augmenté sa surface habitable. Le syndic ne peut pas ignorer la présence de cette surface habitable, mais n'a jamais modifié la moindre répartition de tantièmes.

Par **Visiteur**, le **11/04/2024** à **20:12**

Ce n'est donc pas sur *l'appel de fonds* que vous avez découvert cette construction illicite mais sur le *devis de travaux* soumis au vote.

Ce devis a-t-il été validé par l'AG ? Quelle a été la décision finalement ?

Et si la cause de l'effondrement du mur est le voisin (hors copropriété ?) c'est à lui et son assurance de payer la remise en état, et certainement pas aux copropriétaires.

Par **beatles**, le **11/04/2024** à **20:43**

Cette copropriété c'est quoi ?

Un bâtiment collectif divisé en lots/appartement ?

Un terrain divisé en lot/parcelle ?

Par **Anton_C**, le **11/04/2024** à **21:56**

Bonsoir,

Sans doute oui, mais l'appel de fonds de travaux à donné lieu à une AG extraordinaire, j'ai sans doute fait un abus de langage !

Le devis à été rejeté par l'AG. Les travaux du mur sont tenus à la responsabilité du voisin, comme vous dites. Mais le fait est que Mme Avril a profité des années d'une situation illicite. Le cout des travaux a attiré mon attention et ainsi soulevé le lièvre.

C'est un batiment collectif divisé en lots/appartements. Avec notamment deux cours. Une commune et une privative.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Visiteur**, le **11/04/2024** à **22:26**

Si "*Mme Avril a profité des années*" il y a peut être prescription. Combien d'années ?

Avez-vous demandé une résolution pour régulariser sa construction ?

Si le devis a été rejeté vousn'avez pas de préjudice. (et encore heureux car il serait inéquitable que la copropriété supporte des frais privatifs ou des frais sous responsabilité du voisin)

Que fait votre Conseil Syndical ????

Par **Anton_C**, le **11/04/2024** à **22:35**

C'est une copropriété sur laquelle je viens d'arriver. Je n'ai aucune idée précise du nombre d'années que cela représente. Selon les dires de Mme Avril, depuis 10 ou 15 ans.

J'ai fait une demande orale. J'adresserai une demande écrite pour la prochaine assemblée de syndic. Je préfère demander conseil en là matière avant de procéder !

Mais c'est surtout le syndic qui me semble responsable d'une faute professionnelle à cet égard. Ils n'ont pas identifié un batiment physiquement présent et absolument visible de tous.

Mme Avril est la seule à siéger au Conseil. D'où sa manoeuvre habile visant à nous faire payer à tous ses travaux personnels.

Par **Visiteur**, le **11/04/2024** à **23:00**

Le syndic n'est pas devin. Si personne ne lui signale une construction illicite, il ne peut pas deviner.

Si vous avez élu cette personne au CS c'est très regrettable, il sera utile d'éviter de la reconduire dans cette fonction. Toutefois ceci ne lui donne aucune immunité, ni aucun droit d'imposer ses travaux privatifs.

Une demande de résolution doit être faite au syndic par courrier RAR, correctement forrmulée, et suffisamment à l'avance (au moins 3 mois) avant l'AG.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés