



mise en demeure de justifier des travaux d'excavation fait par un précédent propriétaire

Par **vaca**, le **26/09/2019 à 18:25**

Il y a 12 ans, j'ai acheté un appartement de 18,61 m² en rez de chaussé. Le propriétaire, des années avant de mettre en vente avait visiblement creusé de 90 cm le sol de façon à pouvoir installer une mezzanine. Deux fenêtres sur la façade éclairent en même temps le bas et la mezzanine. A mon sens, il ne s'agit pas d'un "souplex" dans le sens cave aménagée en faisant une pièce supplémentaire.

Nouveau syndic, quelques nouveaux copro et un copro (qui est aussi l'ancien propriétaire de mon bien) qui il y a 7 ans a construit et creusé illégalement de façon à faire d'une studette de 20 m² un véritable duplex avec verrière qui doit faire entre 80 et 100m² sans avoir régularisé et ne payant les charges que sur la surface sudette.

En AG il est dit dans les questions diverses de régulariser les souplex. Je ne me sens pas visée et pense que cela concerne ce copro et un autre qui a eu toutes les autorisations en AG de creuser un souplex mais qui tarde un peu à régulariser l'enregistrement au règlement de copro.

Je reçois un courrier d'avocat me disant que suite à une visite sur la copro en juin dernier le syndic constate que j'ai un "souplex" (je réfute de mot!) et me met en demeure de justifier auprès du syndic le ok en AG pour les travaux d'excavation. Que "mes" travaux sont illégaux, que c'est une appropriation illégale des parties communes que la surface a augmenté sans charges associées.

Moi, je n'ai pas fait ces travaux et de plus la surface de mon bien est aujourd'hui plus petite suite à des aménagements que j'ai fait (16,61 m²) donc pas de charges spolliées.

Je pense que faire une régularisation générale des souplex permettrait de ne pas affronter le copro à la verrière de front car il est compliqué et que je fait partie des dommages collatéraux.

Que puis faire ? Quel sont mes droits ? Suis-je obligée de faire une régularisation Géomètre/achat parties communes en AG / notaire pour enregistrement au RDC ? Car tout cela coute cher et je n'en ai pas les moyens.

Puis-je vendre mon bien avec cela en cours ?

PS: une voisine copro est exactement dans ma situation, même vendeur du bien, même

excavation non déclarée par l'ancien propriétaire, même structure d'appartement, mais elle n'a pas encore reçu de courrier car le jour de la visite elle n'était pas là, mais maintenant le syndic est au courant donc ça ne devrait tarder.

Merci pour votre aide

Bien cordialement