



Travaux illégal dans copropriété

Par **zoulo**, le **10/02/2012 à 12:00**

Bonjour,

Je suis en copropriété avec un syndic.

Je suis au 1er étage et au 2ieme étage (et dernier) un nouveau propriétaire vient d'acheter un T2 de 40m² récemment, il a entreprit des travaux dans ce T2.

Ce T2 est complètement au dessus de mon appartement.

Il a effectué de nombreux travaux : pose de 3 velux sur le toit, modification de la charpente principale du toit, et création d'un plancher permettant de transformer ce T2 en duplex.

Il a effectué tout ces travaux sans aucune consultation du syndic (aucune assemblée extraordinaire n'a été convoqué, alors que dans le règlement de copro, tout travaux doit passer par l'approbation des copropriétaires)

De plus, la transformation en duplex a donc augmenté sa surface habitable d'environ 30m², et ce sans autorisation de l'urbanisme (de toute maniere, la SHON de la copro a déjà été complètement utilisé)

Il a été constaté que 3 chambres existent dans ce "T2".

Il est évident que de nombreuses nuisances vont se faire.

Dans ce cas de probleme, que puis je faire ?

Cordialement.

Par **Laure11**, le **11/02/2012 à 12:01**

Bonjour,

Il faut envoyer un courrier recommandé AR au Syndic l'informant des travaux effectués par ce copropriétaire sans aucune autorisation de l'AG.

Ce copropriétaire navait pas à effectuer ce genre de travaux de sa propre initiative.

Cordialement.

Par **youris**, le **11/02/2012 à 13:43**

bjr,

un copropriétaire ne peut pas intervenir sur les parties communes sans autorisation de l'a.g. ayant intervenu sur des parties communes importantes pour l'immeuble (charpente) la copropriété doit exiger l'avis d'un professionnel garantissant que ces travaux ne risquent pas de nuire à la solidité de l'immeuble.

cdt

Par **zoulo**, le **11/02/2012 à 13:51**

Oui, le syndic a été averti et a envoyé une lettre RAR lui demandant d'arrêter les travaux. Le propriétaire n'a pas répondu et a continué ses travaux sans rien demander à personne.

Par **youris**, le **11/02/2012 à 15:06**

bjr,

il faut que votre syndic soit plus virulent, quitte à demander à un juge de rendre une ordonnance d'injonction de ne pas faire.

en principe un syndic a un avocat donc cette procédure ne devrait pas poser de problèmes. vous pouvez en tant que copropriétaire faire cette démarche.

cdt

Par **zoulo**, le **11/02/2012 à 15:31**

Ce n'est pas trop tard ?, il me semble que les travaux sont terminés. Quelles actions faudra-t-il que le syndic fasse ?

Par **zoulo**, le **14/02/2012 à 10:02**

Pas d'idées ?

Par **youris**, le **14/02/2012 à 10:39**

bjr,

faire une a.g. pour que celle-ci autorise le syndic à faire une action judiciaire contre le copropriétaire puisque les recommandés de mise en demeure restent sans effet.

vous pouvez le faire aussi à titre de copropriétaire.

cdt

Par **zoulo**, le **14/02/2012 à 11:10**

Merci.

L'action judiciaire à faire aura quels effets ?

Remise en état d'origine ?, compensation financière ?
ou autres ?
Cdt.

Par **youris**, le **14/02/2012** à **11:50**

selon ce que vous demandez (par ex la remise en état d'origine) et selon ce que le juge décide.
dans un cas comme le vôtre il faut exiger la remise en état d'origine.
votre syndic doit savoir ce qu'il faut faire.
cdt