



La régularisation postérieure de travaux en copropriété s'applique t-elle a tous?

Par **Le Mat**, le **13/12/2022** à **04:54**

Bonjour.

Ma question concerne la régularisation de travaux (théoriquement interdits par le règlement intérieur, en l'occurrence transformer un garage en pièce et un jardin en piscine). Ces travaux ont été regularisés a posteriori lors d'une AG.

Pour autant, un précédent propriétaire ayant fait ces mêmes travaux s'est vu obligé de démolir a la suite d'une action en justice. Or, ce propriétaire avait fait la même chose a savoir, réer une pièce dans un garage. Il y a donc des propriétaires autorisés a régulariser et donc a augmenter la valeur de leur bien et d'autres pas. Il semble donc qu'il y ait "deux poids deux mesures"? La règle n'est-elle pas la même pour tous les copropriétaires ?

La régularisation des travaux, en provoquant de facto un changement du règlement intérieur, ne doot- elle pas s'appliquer à tous les copropriétaires ? En d'autres termes, est ce que cela n'autorise pas de fait les dits travaux pour tous, y compris les futurs copropriétaires ?

Par **oyster**, le **13/12/2022** à **06:23**

Bonjour,

Seuil l'AG décide d'autoriser ou de régulariser .

Il est certain qu'un précédent favorise une autorisation ,sans obligation .

Par **Visiteur**, le **13/12/2022** à **07:12**

Bonjour

L'AG doit voter chaque cas particulier. Elle a donc la possibilité d'accepter pour certains et de refuser pour d'autres.

C'est donc au cas par cas.

Autre solution : l'AG vote une modification du règlement de copropriété qui décrit une

autorisation générique (ou supprime une interdiction) et cette modification doit être publiée au SPF.

Par **oyster**, le 13/12/2022 à 07:48

Bonjour;

Une modification du RC impose après vote de passer par la case notaire

Ceci dit la mise en conformité du RC par un audit est de mise pour les copros ,et la modification peut s'inscrire dans ce cadre après vote en AG ?

Par **Pierrepauljean**, le 13/12/2022 à 09:16

bonjour

Avant la procédure en justice, est ce que ce copropriétaire avait soumis son dossier à régularisation lors d'une AG ?

Par **youris**, le 13/12/2022 à 10:56

bonjour,

une tolérance n'est jamais créatrice de droits, une A.G. peut accepter des travaux faits par un copropriétaire et une autre A.G. refuser des travaux identiques.

je connais un lotissement où un propriétaire a dû démolir, par décision d'un tribunal, sa maison construite sur une parcelle issue d'une division, procédé interdit par le règlement du lotissement.

pour sa défense, le propriétaire avait utilisé en vain l'argument, que cela avait déjà été fait.

salutations

Par **Le Mat**, le 13/12/2022 à 17:39

C'est assez surprenant quand même car. E propriétaire avait fait une démarche de déclaration de travaux et a tenté de faire régulariser ses travaux, ce qui lui a été refusé. Dans le même temps les autres propriétaires ont eux demandé la régularisation de leurs travaux sans fournir aucun justificatif, ni que cela entraîne une modification de leurs tantièmes.

Par **Le Mat**, le **13/12/2022 à 17:55**

C'est d'autant surprenant que l'AG a autorisé des travaux interdits par le règlement intérieur. En fait cela avait dire que le Respect du règlement intérieur se fait a la discrétion de l'AG. Il me semble que cela n'est pas très juste.

Par **Pierrepauljean**, le **13/12/2022 à 19:31**

le message de Roland209 est une arnaque

Par **Visiteur**, le **14/12/2022 à 10:45**

[quote]

Il me semble que cela n'est pas très juste.

[/quote]

Bonjour,

Toute décision de l'AG peut être contestée au tribunal selon l'article 42.

[quote]

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires **opposants** ou **défaillants** dans un **délai de deux mois** à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

[/quote]

Par **oyster**, le **14/12/2022 à 11:23**

Bonjour ,

Le fait d'effectuer des travaux avant d'obtenir l'autorisation sous prétexte que le cas existe déjà peut amener les copros à considérer que le RC est inutile ,puisque chacun fait à sa guise .

Ceci dit il appartenait au CS et au syndic de se réveiller bien avant !.....

Toute décision d'une résolution peut se contester dans les deux mois de la réception du PV,mais attention rien n'est gratuit et ceci ne garantit pas un résultat .

Par **Pierrepauljean**, le **14/12/2022** à **19:13**

attention le message de John678 est une arnaque