



Changement de destination garage qui devient appart

Par Visiteur

J'ai fait l'acquisition il y a un an d'un appartement qui autrefois était un garage or je me suis faite arnaquée puisque contrairement à ce qui est indiqué dans mon acte de vente ce garage n'a pas eu de permis de construire ni d'autorisation de la copropriété pour le changement de destination.

J'ai demandé à la mairie si je pouvais déposer un permis de construire après coup pour régulariser la situation. La mairie a accepté et le permis a été déposé et validé par celle-ci.

Me restait à obtenir l'autorisation de changement de destination auprès de la copropriété.

Lors de la dernière AG voici ce qui a été voté : « ?concernant la modification des lots appartenant à Melle Texier et Mr X, qui ont des conséquences sur les tantièmes de charges communes générales , il sera demandé au géomètre qui a dressé à l'origine l'état descriptif de division de transmettre un devis relatif à l'établissement d'un modificatif à cet état descriptif portant sur la réaffectation des lots aux propriétaires énoncés ci-avant (les frais seront pris en charge par le syndicat de copropriété au prorata des tantièmes de charges communes générales et la dépense sera engagée après avis à obtenir du conseil syndical) cet état modificatif devra prendre en compte entre autres la transformation du garage compris dans le lot de Melle Texier. »

La résolution a été acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Tout le monde me dit que cette résolution vaut acceptation par la copropriété du changement de destination. Le devis du géomètre a été accepté par le conseil syndical.

Malheureusement un des copropriétaires majoritaire s'oppose aujourd'hui au devis du géomètre et ne veut plus valider de nouvel état descriptif.

Je précise que tous les délais sont aujourd'hui largement dépassés que ce soit pour contester le PV d'assemblée ou le devis du géomètre. Voici donc ma question : est-ce qu'il est vrai que le syndic doit faire appliquer les décisions de l'AG qui ne sont plus contestables aujourd'hui.

Surtout ce copropriétaire récalcitrant m'affirme que même si le géomètre modifie l'état descriptif, celui-ci doit par la suite être accepté par l'assemblée des copropriétaires donc soumis à un vote à la majorité absolue.

Est-ce vrai ? J'étais persuadée que mon problème était résolu et qu' après le passage du géomètre, le nouvel état descriptif devait simplement être publié au cadastre sans nouveau vote.

Meri pour votre réponse précieuse.
Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

est-ce qu'il est vrai que le syndic doit faire appliquer les décisions de l'AG qui ne sont plus contestables aujourd'hui.

Surtout ce copropriétaire récalcitrant m'affirme que même si le géomètre modifie l'état descriptif, celui-ci doit par la suite être accepté par l'assemblée des copropriétaires donc soumis à un vote à la majorité absolue.

Je suis à priori bien d'accord avec le copropriété récalcitrant. La modification de la destination d'une partie privative doit donner lieu à un vote précis ne permettant aucune ambiguïté. A mon humble avis, la résolution votée en AG à l'unanimité n'est pas suffisamment claire. L'objet de cette résolution est bien plus la désignation d'un géomètre que l'autorisation qui vous est donnée de transformer votre partie privative en garage.

Mais si les travaux ont été faits il y a plus de 10 ans, alors le copropriétaire ne peut absolument plus rien faire. En revanche, le syndic n'ayant pas compétence pour constater une prescription, il faudrait en passer par une action judiciaire pour que tout soit bien avalisé dans les documents.

Très cordialement.