



Conditions légales pour une reconstruction de balcon

Par Flo2Mars

Bonjour,
J'ai acheté un appartement au 2ème étage d'un immeuble de 4 étages.

Il y existait un balcon côté cour, détruit car l'ancien propriétaire ne pouvait financièrement pas le réparer. On distingue les restes (points d'ancrage) sur la façade, et je l'ai sur plan dans mes documents de propriété.

Que dois-je faire pour pouvoir le reconstruire à l'identique, voire peut-être un peu plus court que ce qui existait?

Je crois savoir qu'il me faudra un permis de la mairie, un accord unanime de la copropriété, et.. pas mal d'argent!

Merci de vos éclaircissements.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La destruction de ce balcon avait-il été autorisée par l'urbanisme et par l'AG de copropriétaires ?
Pour le remettre en état, il faudra reprendre le permis de construire initial et la mairie peut exiger de vous y conformer.
Il vous faut en effet une autorisation de travaux de l'urbanisme et une autorisation de l'AG à la majorité de l'article 25.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme cela affecte l'aspect extérieur de l'immeuble, il faut déposer une déclaration préalable en mairie et obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Par morobar

Bonjour,
Je me pose plusieurs questions.
En général le balcon est partie commune. Le détruire imposait donc une décision en AG.
Peu probable que celle-ci est donné un quelconque accord, puisque les travaux de finition n'ont pas été réalisés.
Alors à mon avis pas besoin de l'autorisation de quiconque pour reconstruire le balcon à l'identique.

Par yapasdequoi

Euh ??? Ce n'est pas parce que d'autres sont dans l'illégalité qu'il faut faire pareil !

Par Nihilscio

Bonjour,

Qui est dans l'illégalité ? Nous ne savons pas si la destruction du balcon a été menée dans les règles. Mais il faut considérer l'immeuble tel qu'il est actuellement et la reconstruction du balcon va affecter son aspect. Il faut donc obtenir les autorisations nécessaires en un tel cas. Il est possible que, du fait de l'existence antérieure d'un balcon, elles ne puissent être refusées. En fait, ces autorisations ne dépendent pas d'un pouvoir de décision arbitraire de l'administration ou de la copropriété mais seulement d'un pouvoir de contrôle de celles-ci.

Par yapasdequoi

N'est-ce pas différent si le balcon a été supprimé il y a 100 ans ou il y a 2 ans ... ?
Et si la destruction a été autorisée ou pas donne-t-elle plus de droit à la reconstruction ? Sur quelle base juridique ?

Par Nihilscio

Si le balcon n'existe plus depuis cent ans, son existence passée ne donne aucun droit.

S'il a été démoli récemment, il peut y avoir un droit de le reconstruire à l'identique. L'article L111-15 du code de l'urbanisme permet une reconstruction à l'identique pendant dix ans mais le PLU peut en disposer autrement.

En ce qui concerne la copropriété, le droit de reconstruire ce qui a été détruit par vétusté ou cas fortuit découle de l'article 9 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et de la description de son lot de copropriété dans l'état descriptif de division. Le droit de disposer de son lot tel que décrit dans l'EDD ne s'éteint pas mais, s'agissant du balcon, il y a certainement matière à discuter. Si le droit de reconstruire le balcon doit être qualifiée d'action personnelle, elle est prescrites au bout de cinq ans.

Par yapasdequoi

Voilà qui me paraît très clair ! Merci à vous pour ces précisions...

Par Flo2Mars

Merci beaucoup pour vos éclaircissements! J'ai, grâce à vous, quelques "outils" pour trouver une solution à ma problématique.