



Obligation dans une Copropriété

Par mimi74

BONJOUR marque de politesse

Dans une copropriété familiale, des travaux sans autorisation ont débutés dans un appartement pour faire communiquer les combles privatives au dessus. Ces travaux ont modifiés les fen[^]tres qui ont été changées et plus grande, apport de volet roulant électrique alors que la maison n'a que des volets. Notre maison est ancienne et la commune nous a mis des réserves pour des transformations.

Nous ne savons pas si une demande a été faite en Mairie. Cet appartement a été vendu, l'acheteur continue les travaux, nous ne savons pas ce qu'il va faire. Doit il demander dans une A.G. l'accord des copropriétaires, et donner ses projets ?

MERCI marque de politesse

Conditions générales du forum: marques de politesse

Par yapasdequoi

Bonjour ? et Merci ?

Ce type de travaux nécessite un accord de l'urbanisme et aussi un accord de l'AG.

C'est au syndic d'exiger par courrier RAR que le copropriétaire présente son projet à l'approbation de l'AG.

Et au maire de constater l'absence d'autorisation et de réagir : PV puis amendes et/ou obligation de remettre en état d'origine.

Par AGeorges

Bonjour Mimi,

Si les combles sont privatifs, les faire communiquer est permis sans autorisation sauf si cela oblige à toucher à la charpente ou à un élément porteur.

Ce n'est pas pareil si ce sont des parties communes à usage privatif.

Je ne vois pas comment "faire communiquer" peut impliquer de changer des fenêtres, ce sont donc normalement d'autres travaux.

Dans le principe, toute modification qui concerne ce qui se voit de l'extérieur oblige à demander la permission à tous les copropriétaires. Tout cela dépend de ce que dit le Règlement de Copropriété, par exemple, il peut y avoir un modèle de fenêtre obligatoire, pour l'harmonie extérieure.

La commune est aussi concernée comme indiqué.

Et en principe, quand des travaux illégaux ont été commencés, il est un peu tard pour demander l'autorisation.

Comme indiqué par Yapasdequoi, votre Syndic doit exiger l'arrêt immédiat des travaux (je vais même plus loin !).

Par mimi74

Bonjour,

l'appartement se trouve au premier étage et des travaux ont été entrepris au deuxième étage pour pouvoir faire un duplex. l'appartement et les combles au dessus sont des parties privatives. le propriétaire a commencé les travaux sans demander à l'AG puisque c'était une copropriété familiale horizontale. L'appartement a été vendu, le nouveau propriétaire continue les travaux au second étage et a loué le premier étage. Les projet de duplex par l'ancien propriétaire semble bien différent du nouveau propriétaire. La question se pose: il y a faute avec l'ancien propriétaire qui

a modifié les fenêtres de toiture et posé des volets roulants sans autorisation de l'AG et peut être de la mairie.
Le nouveau doit-il présenter son projet en AG s'il veut relier les deux étages par une trémie ?
Doit-il faire une demande à l'AG s'il veut transformer les combles par un nouveau logement ?
Merci pour votre réponse.
MP

Par yapasdequoi

Il faut relire le règlement de copropriété et savoir ce qui est autorisé concernant ces combles.
Mais vous avez une situation complexe avec des propriétaires successifs et des travaux successifs. Les fenêtres sont peut-être prescrites ...
Je recommande de consulter un avocat avec les dates précises et les preuves de ces travaux que vous pensez illicites.

Par AGeorges

Bonjour Mimi,

Vous êtes en Copropriété Horizontale.
Les maisons, tout compris, appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Le terrain est partie commune.
Et le Règlement de Copropriété, ainsi que le PLU peuvent imposer des règles pour ce qui se voit de l'extérieur.

Les combles font partie de l'intérieur, ajouter une trémie à l'intérieur pour faire un duplex ne concerne pas ce qui se voit de l'extérieur et les copropriétaires n'ont donc aucun compte à rendre de ce côté.

Les fenêtres, de toit ou pas, les peintures extérieures, la couverture du toit, les volets roulants, les stores sont quelques-uns des éléments qui se voient de l'extérieur.

Ce sont des règles communes, mais toute copropriété est particulière du fait de son propre Règlement, et il en va de même pour la commune et le PLU.

Comme il vous a été dit, il faut d'abord lire le RdC, puis s'informer à la Mairie.

Une fois que la situation (travaux légaux ou pas) a bien été établie, il faut s'occuper de ce qui n'a pas été fait dans les normes.