



## Création terrasse dans copropriété sans autorisation

-----  
Par Louanes98

Bonjour à tous,

J'aurais besoin un peu en urgence de vos bons conseils.

Je vous résume la situation, sans chichi pour que ça soit très clair et j'espère que vous saurez m'aiguiller.

J'ai acheté en 2022 un appartement en centre-ville dans un immeuble ancien dans une ville d'environ 30k habitants.

Je possède l'appartement au 2eme et 3eme étage (duplex) et un autre propriétaire possède le rez-de-chaussée et l'entresol du magasin. Soit, 37% de la CP pour moi, 63% pour lui.

Dans l'appartement que j'ai acheté, il y a coté cour, une terrasse suspendue de 6m2 qui a été créé par le propriétaire N-2 (c'est à dire celui avant celui qui m'a vendu). Le mec a transformé une fenêtre en porte-fenêtre, et il a fait suspendre une terrasse a la façade. C'est une construction robuste.

Cette terrasse a été construite en 2016 sans aucune autorisation. Ni de la la copropriété, ni aucune demande en mairie n'a été effectuée. (ce que je ne savais pas au moment d'acheter, et le propriétaire N-1 non plus à priori).

Le problème c'est que suite à un petit conflit de rien du tout avec le propriétaire du magasin au RDC, ce dernier me menace de faire d'agir pour faire démolir ma terrasse puisque :

1) La copropriété (il était pourtant déjà propriétaire au moment où la terrasse a été construite mais bizarrement il n'a rien dit jusqu'à aujourd'hui) n'a jamais validé ce projet.

2) Il sait que la mairie n'a jamais validé quoi que ce soit.

Vous comprendrez aisément que si je dois démolir cette terrasse, cela va occasionner non seulement un coût énorme (démonter la terrasse à 10m de haut, refaire une partie du mur, et remettre une fenêtre....

Et pire encore, j'ai payé mon appartement assez cher grâce à cette terrasse, si demain je ne l'ai plus, mon appartement perd complètement de sa valeur...

Je vous avoue être complètement angoissée.

Pouvez-vous svp m'indiquer exactement les tenants et les aboutissants juridiques ? J'ai lu qu'il y avait une prescription pénale de 6 ans (on est en dehors) et civile de 10 ans. Si le copropriétaire veut vraiment me faire chier, peut-il me forcer à faire disparaître ma terrasse ? Que puis-je faire ? J'ai l'impression d'être sous le joug de ce copropriétaire....

Puis-je faire régulariser la terrasse par la mairie à posteriori en comptant sur leur clémence ? (après tout, ce n'est pas moi qui ait fait ces travaux...) Mais Quid du fait que la copropriété n'a jamais donné son aval ? (et ne le donnera jamais, puisque nous sommes que 2, et que je suis en minorité de tantième...).

Merci de votre aide par avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Veuillez préciser l'ancienneté de cette terrasse illicite ?

-----  
Par Louanes98

Bonsoir,

Je l'ai précisé :

Elle date de 2016.

-----  
Par yapasdequoi

La copropriété ne peut plus rien faire après 5 ans.  
Pour l'urbanisme je laisse les spécialistes compléter.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le seul qui risquerait des poursuites pénales serait votre vendeur. La responsabilité pénale ne se transmet pas.

Si votre voisin irascible vous dénonce à la mairie, la construction de la terrasse est peut-être régularisable : c'est à examiner au regard des règles d'urbanisme. Si ce n'est pas régularisable, la mairie est susceptible de demander au tribunal judiciaire qu'il vous condamne à démolir la terrasse. Le délai de prescription est de dix ans. Mais, la mairie n'ayant pas réagi depuis 2016, il est assez douteux qu'elle se lance maintenant dans une procédure contre vous.

En ce qui concerne la copropriété, la construction irrégulière pourrait faire l'objet d'une action à votre encontre. Mais si elle n'a pas réagi depuis 2016, pourquoi le ferait-elle maintenant ? Comme il n'y a pas accaparement de parties communes, l'action du syndicat des copropriétaires serait une action personnelle dont le délai de prescription était de dix ans en 2016, réduit à cinq ans le 25 novembre 2018 de sorte que le syndicat peut encore agir mais qu'il ne lui reste que jusqu'au 25 novembre prochain pour le faire.

Vous n'êtes pas totalement à l'abri mais les risques que vous soyez inquiété pour cette terrasse me semblent faibles.