



Remise en état de parties communes

Par Loul

Bonjour,

J'occupe depuis 10 ans un appartement au RDC qui possède une véranda et un jardin privatif (un mur sépare avec le jardin de l'appartement d'à côté).

Je viens de découvrir, au moment de la revente de mon bien, que le jardin est une partie commune à usage commun, que la véranda est construite sur une partie commune à usage commun et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande auprès de la mairie.

Les copropriétaires souhaitent que cette partie leur soit restituée et me demande la remise en l'état afin que cela redevienne l'état initial : un jardin.

J'ai acheté le bien en l'état et je suis en train d'envisager de démonter la véranda pour régulariser la situation et pouvoir vendre mon bien.

Pourriez-vous me dire en quoi consisterai la remise en l'état du bien.

Dois-je seulement enlever la véranda ou bien vais-je devoir casser la dalle qui avait été faites?

Merci d'avance pour votre retour

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous vérifié sur le règlement de copropriété la description de ce jardin ?

C'est ainsi qu'il doit être restitué.

Si c'est un "jardin", il faut un sol végétal, donc supprimer la dalle.

Par Loul

Bonjour,

la dénomination sur le RC est "cour".

dans ce cas, pensez-vous qu'il faille un sol végétal?

Par yapasdequoi

En effet, une "cour" n'a pas forcément un sol végétal.

Qu'est-il demandé exactement par la copropriété ?

Pouvez-vous recopier la résolution de l'AG ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous le pouvez, il serait intéressant de connaître depuis quand et, avant vous, les précédents copropriétaires, occupez le jardin, ou la cour, dans les conditions actuelles avec la véranda. Si cela dure depuis trente ans au moins, vous pourriez vous prévaloir d'une acquisition de droits par prescription (articles 2258 et suivants du code civil).

Par Loul

Bonjour,

La résolution était plutôt une lettre jointe à la convocation à l'AG à savoir :

"J'informe les copropriétaires que j'engagerai ce qui sera nécessaire de faire pour qu'une remise en l'état des biens communs conformément au règlement initial soit réalisée à la charge des fauteurs".

Je n'ai aucun moyen de savoir si cela fait plus ou moins de 30 ans et honnêtement, je ne me sens pas particulièrement d'engager des procédures judiciaires qui dureraient des années.

Je souhaite juste régulariser la situation en démontant la véranda et en vendant le bien conformément à tel qu'il est décrit sur le RC.

Par AGeorges

Bonjour Loul,

Je souhaite revenir sur vos termes initiaux.

Vous parlez d'usage privatif pour votre véranda et votre jardin puis d'usage commun.

On ne dit pas partie commune à usage commun. Ce serait un pléonasme. Donc soit la partie commune est à tous et vous ne pouvez pas l'annexer, soit elle est à usage privatif et il est normal que vous l'utilisiez, même si elle ne vous appartient pas.

Ensuite, selon la définition de l'EDD, une partie commune à usage privatif peut être attachée à un lot ou à un copropriétaire. Dans le 1er cas, le plus courant, PERSONNE ne peut vous demander de RENDRE une partie commune à usage privatif attachée à votre lot. Je répète, PERSONNE.

L'exigence, que vous indiquez, de restitution aux copropriétaires est donc infondée dans ce cas. Vous devez vérifier cela avec soin.

Pour ce qui concerne la véranda, il est malheureusement classique que ce genre d'aménagement, contigu à un lot de rez-de-chaussée, soit réalisé sans véritable autorisation, la première étant celle de l'AG, normale puisqu'il s'agit d'une partie commune (même à usage privatif) et, le cas échéant, du PLU comme les autres constructions.

Selon la configuration du lieu, selon ce qui a été fait pour les lots du rez-de-chaussée (autres vérandas), il n'est pas certain que tout démolir soit la meilleure ou la plus simple des solutions. Demander une autorisation AG après-coup et voir avec la mairie si ce type d'ajout peut être régularisé

serait probablement moins onéreux et ne dévaloriserait pas votre bien. Tout dépend de l'urgence, mais vous pouvez aussi trouver un arrangement avec votre acheteur.

Par Loul

Bonjour et merci de vos retours et de vos conseils.

ma véranda a une superficie de 10m² et seulement 4 m² de cette partie sont partie commune à jouissance exclusive.

le reste des 6m² de la véranda sont partie commune et 30m² du jardin attenant sont également parties communes.

Nous n'arrivons pas à trouver un accord avec la copropriété car j'ai fait le nécessaire en AG pour faire ratifier et pour proposer un rachat au prix du m² constructible toutefois l'un des voisins souhaite l'intégralité de la somme et non la partie qui lui revient selon les tantièmes.

Ce voisin est catégorique et me précise que si je ne verse pas l'intégralité de la somme, il rentrera en procédure judiciaire pour me faire enlever la véranda et restituer les parties communes.

je crains qu'aucune issue ne soit possible même si tout comme vous je pense qu'une discussion serait plus avantageuse pour tous mais la communication est rompue.

au vue de ces informations, pourriez-vous me dire quels sont les conditions d'une remise en état et vers qui je pourrai me tourner pour verrouiller tout cela afin que je n'enlève pas ma véranda et que mes voisins continuent de me demander d'autres choses?

Par AGeorges

Bonsoir Loul,

l'un des voisins souhaite l'intégralité de la somme et non la partie qui lui revient selon les tantièmes

C'est quoi, cette demande ?

Si vous achetez une partie commune (en y étant autorisé, bien sûr), vous l'achetez au Syndicat. Ensuite, la somme que vous avez versée est répartie aux tantièmes, normalement dès que vous avez payé (le Syndic est supposé faire diligence). Histoire de sourire, vous en récupérez vous-même une partie puisque vous êtes membre du Syndicat.

Le voisin peut toujours vous faire un procès pour obtenir plus, il se fera jeter. Laissez-le dire.

Votre demande de rachat doit être soumise à l'AG, vous devez faire une proposition qui tentera la double majorité de l'Article 26 requise pour ce type d'opération (Heureusement, ce n'est pas l'unanimité). Vérifier si une passerelle 26-1 est accessible pour ce cas.

Savez vous si votre jouissance privative d'une partie de la Véranda s'est accompagnée d'une contribution supplémentaire (des tantièmes en plus) ?

Pourquoi ne pas demander plutôt une extension de votre jouissance privative pour couvrir la véranda ? (et rendre le jardin). Dans ce cas, vos incluriez une augmentation de vos tantièmes (ce qui réduira les charges des autres ...).

Avez-vous aussi proposé de racheter le bout de véranda qui est en jouissance privative ?

Dans tous les cas, Il y aura des frais car il faudra modifier le Règlement de Copropriété et faire enregistrer l'opération au SPF. Et logiquement, c'est à vous de payer ces frais.