



Projet d'extension voté en AG : peut-on démarrer les travaux?

Par lauritaR

Bonsoir à tous,

D'abord je remercie d'avance la ou les personne(s) qui prendront le temps de répondre à ma question.

Voici le contexte : nous sommes propriétaires d'un petit pavillon mitoyen en copropriété. Il s'agit d'une grande copropriété, composée de pavillons et de plusieurs immeubles, environ 200 copropriétaires.

Nous allons aménager une partie de la maison en faisant une extension de 15 m².

Nous avons fait intervenir un cabinet d'architecte sur les conseils de notre syndic, afin que les copropriétaires aient un maximum de données pour se prononcer au moment de l'AG.

Nous avons donc inscrit notre projet à l'ordre du jour de l'AG et joint les esquisses des architectes en annexe.

Parallèlement à cela, nous avons consulté la mairie pour nous assurer que la déclaration de travaux serait approuvée. Nous avons consulté les architectes des bâtiments de France car la maison se trouve dans le périmètre d'un monument historique et notre architecte a suivi leurs recommandations à la lettre pour s'assurer que le projet serait approuvé par la mairie et par les architectes de bâtiments de France.

L'idée était de démontrer, lors de l'AG, que nous avons l'intention de tout faire au mieux.

La déclaration est à ce jour, approuvée par la mairie et les architectes de bâtiments de France.

Notre projet a été voté lors de l'AG, approuvé par une grande majorité de copropriétaires, qui considèrent que cela va donner de la valeur à la copropriété.

Le syndic nous a précisé qu'il faudrait faire intervenir un géomètre, pour que celui-ci prenne toutes les mesures nécessaires à la création d'un nouveau lot pour la copropriété. Dans le même temps, cela permettra de faire le calcul des tantièmes que nous allons récupérer, puisque notre logement sera agrandi de 15 m², il est logique que nous ayons à payer des charges supplémentaires.

Le PV de l'AG stipule, je cite " L'assemblée générale, ayant pris connaissance du projet d'extension du pavillon sis 2 rue A.L., autorise le propriétaire à exécuter ses travaux sous réserve :

- de l'approbation du modificatif de règlement de copropriété qui devra être proposé lors de l'assemblée générale qui aura à approuver les comptes 2014-2015;
- de l'intervention d'un architecte;
- de l'intervention d'entreprises qualifiées;
- de la souscription des assurances (RC, DO, etc...) nécessaires"

Nous allons avoir un 2^e enfant au mois d'août et pensions démarrer les travaux en juin, l'extension nous permettant d'avoir une chambre supplémentaire. En l'état, nous comprenons que le mieux serait d'attendre l'AG 2016...mais l'arrivée de l'enfant nous amène à nous poser la question du risque d'entreprendre ces travaux dès maintenant...

Très concrètement, dans le cas où les comptes de la copropriété sont toujours votés, où le changement de règlement changera en faveur des autres copropriétaires (ils paieront moins de charges) et où la grande majorité de ces copropriétaires a approuvé notre projet, nous considérons dommage de perdre un an supplémentaire pour démarrer ces travaux, surtout avec l'arrivée de notre bébé.

Par ailleurs, nous nous disons que les copropriétaires ne se lanceront pas dans une procédure longue et onéreuse si toutefois le budget ou le modificatif du règlement de copro n'était pas approuvé...

Voilà, je souhaiterais donc savoir si quelqu'un peut m'aider à répondre à cette question!

Merci d'avance!

Laure