



Transformer un potager en véranda

Par Jerome31

Bonjour,

Je suis en train un achat immobilier dans le neuf. J'achète un appartement au dernier étage d'un immeuble avec terrasse.

Dans le plan, il y a un potager sur la terrasse.

J'ai demandé au promoteur de ne pas mettre le potager parce que je voudrais faire un bureau / véranda (de moins de 20 m2)

Le promoteur m'a répondu que ce n'était pas possible parce que le potager apparait sur le permis de construire.

Ai-je des solutions pour installer ma véranda quand même plus tard ? Je comprends que je dois respecter les règles de copropriété et certainement les demandes doivent être validées par le syndic.

Merci pour votre aide

Par Henriri

Hello !

Effectivement le promoteur est tenu de respecter le permis de construire qu'il a obtenu... Mais cette terrasse fait-elle partie de votre lot de copropriété (partie privative) ? Ou est-elle une partie commune de la copropriété réservée à votre usage exclusif (jouissance privative) selon le règlement de copropriété ?

A+

Par Jerome31

Merci pour votre reponse.

Elle fait partie de mon lot, en tant que partie privative.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ai-je des solutions pour installer ma véranda quand même plus tard ?

Les solutions passent par une non-opposition à déclaration préalable de travaux à déposer en mairie et une autorisation de l'assemblée générale de la copropriété. Il faudrait vous renseigner sur les règles locales d'urbanisme. La toiture végétalisée est peut-être une obligation et vous ne pouvez pas prédire ce que sera la réponse de l'assemblée à votre demande.

Par Henriri

(suite)

Donc ce n'est pas avec le promoteur mais c'est d'abord avec la copropriété que vous pourrez peut-être envisager une évolution de votre terrasse et en respectant les procédures d'urbanisme de votre secteur (donc permis de construire ou déclaration préalable selon fixité et durée de la chose cf R. 421-17 f) du code de l'urbanisme.

A+

Par Jerome31

Merci Henriri et Nihilscio pour vos reponses!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour la véranda il vous faut

- une autorisation de l'urbanisme :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578
[/url]

"La construction d'une véranda de plus de 5 m² est soumise à déclaration préalable de travaux (DP) quand son emprise au sol et sa surface de plancher sont inférieures à 40 m²."(si PLU, sinon la limite est 20m2)

- une autorisation de l'architecte de l'immeuble (droits d'auteur)

- une autorisation de l'AG de copropriété votée à l'article 25 de la loi n°65-557

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Par Al Bundy

Bonjour,

Autorisation d'urbanisme pour la véranda, et seulement lorsque le promoteur aura obtenu le certificat de non contestation de la conformité de ses travaux.