



Travaux anciens non autorisés par la copropriété

Par CecileB

Bonjour,

Je suis en cours d'achat d'un appartement. Un point dans le compromis de vente me pose soucis :

« Le VENDEUR déclare que par suite de travaux réalisés par un précédent propriétaire sans empiéter sur les parties communes, la désignation actuelle est la suivante :

« Dans le bâtiment B, au premier étage, un APPARTEMENT comprenant entréeséjour, cuisine, chambre, dégagement, salle de bains avec water-closets. »

IL EST ICI PRECISE que dans la désignation du lot 22 résultant du règlement de copropriété, la salle de bains et les water-closets étaient inexistants.

(?)

Par suite, les travaux effectués pour l'évacuation des eaux usées avec branchement sur les parties communes nécessitent en principe une autorisation de l'assemblée des copropriétaires selon les modalités ci-dessus définies.

Le VENDEUR déclare :

- Que les travaux d'installation de la salle de bains et des water-closets ont été effectués par un précédent propriétaire,

- Qu'à sa connaissance les travaux n'ont pas eu pour objet de toucher ou d'annexer des parties communes de l'immeuble,

15

- Que ces installations sont régulièrement raccordées sur une colonne d'évacuation des eaux usées dépendant des parties communes de l'immeuble,

- Qu'il n'est pas en mesure de justifier de l'obtention d'une quelconque autorisation quant auxdits travaux,

- Qu'aucune contestation n'a été élevée à ce sujet depuis qu'il est propriétaire,

- Qu'il n'a pas connaissance d'un sinistre non réglé ayant sa cause dans les biens objet des présentes »

Le notaire m'informe que les travaux remontent à bien avant 1991 car celui qui a vendu l'appartement à la vendeuse actuelle l'a acheté en 1991 et avait déjà mise ce paragraphe dans l'acte notarié de vente.

A priori le Syndicat n'a jamais été informé de ces travaux (du moins il n'y a aucune trace).

Je sais que demain je suis seule responsable face à cela. Ma question est : y a t'il prescription dans ce cas ? En gros si demain lors d'un sinistre le syndic se rend compte de cela et me demande des comptes, est-ce que le délai des travaux (prouvable grâce aux actes notariés) est suffisant pour me protéger d'une obligation de remise en état ? Cela signifierait grosso modo de ne plus avoir de salle de bains... Merci pour votre réponse

Par isernon

bonjour,

à ma connaissance, dans une copropriété, les travaux impactant les parties communes, comme un branchement sur le réseau des eaux usées, la prescription est de 5 ans depuis la loi ELAN.

voir ce lien :

[url=https://www.village-justice.com/articles/les-travaux-sans-autorisation-copropriete,49789.html]https://www.village-justice.com/articles/les-travaux-sans-autorisation-copropriete,49789.html[/url]

à vérifier, si cela s'applique également en cas de sinistre.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

La prescription est de 5 ans, il n'est donc pas possible de vous reprocher ces travaux ni de vous imposer leur suppression.

Toutefois en cas de sinistre, il est possible que la remise en état ne soit pas autorisée sans régularisation.

D'autre part, quelle était la désignation initiale de ce lot ? Sans sanitaires, ce n'était sans doute pas un logement ?

Il y a donc une inéquité concernant les tantièmes et donc les charges de copropriété.

Vous pouvez demander via une condition suspensive au vendeur de régulariser ces installations complémentaires.

Par CecileB

Merci pour vos réponses.

Effectivement dans le règlement de copropriété mon appartement est mentionné comme ayant : cuisine, salle à manger, chambre, débarras et lav. (je ne sais pas trop ce que c'est censé être). C'est pire pour le logement du dessous qui est un bureau et qui a pourtant une salle de bains aussi. L'appartement du dessus a bien marqué WC et salle d'eau et pourtant j'ai la même répartition de charges que cet appartement (tantième).

Clairement la condition suspensive sera refusée car personne ne veut alerter le syndic a priori donc en gros je le prends comme ça ou je ne le prends pas. Maintenant je pourrais toujours essayer de régulariser moi même ensuite (je suppose que j'ai de bonnes chances d'avoir le vote de la copro ?).

Par yapasdequoi

"alerter le syndic" n'a aucune conséquence. Par contre les autres copropriétaires peuvent y trouver des motifs de contestation, notamment sur les charges.

On ne peut jamais anticiper le vote des copropriétaires.

Et régulariser en AG ne sert à rien, il faut en plus du vote une publication au SPF du modificatif de l'EDD.

Il serait aussi intéressant d'interroger un géomètre pour savoir si la grille de charges reste cohérente avec la teneur réelle des lots.

Vu les transformations, vous pourriez avoir des surprises si un procédurier exigeait de tout remettre à plat.