Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Construction sur parcelle copro

Par Fab73

Bonjour,
J'ai acheté en 2017 une maison qui est en copropriété(divisée en 6 lots et 3 copropriétaires).
Cette copropriété à été créée en 1987, lors d'une donation, mais personnes ne savait qu'il y avait une copropriété,car pas de syndic ni parties communes?.

Devant notre entrée et collée a la maison , il a été créé une terrasse en 2008 par les anciens propriétaires, du fait qu'ils étaient propriétaires d'une parcelle voisine.

Suite a notre achat nous avons fait une extension sur la terrasse et la parcelle voisine (permis ok, certificat d'urbanisme ok, conformité Ok).

Or il y a une bande d'environ 1,60M entre la parcelle voisine et notre maison(ou etait la terrasse) qui est en fait sur la parcelle de la copropriété.
En gros nous avons construit sur un morceau dont nous ne sommes,pas propriétaires alors que l'urbanisme nous a tout validé.
Nous devons vendre notre bien.

Comment procéder pour régulariser la situation ?
Modification parcellaire ?
Intervention d'un géomètre ?
Demande spécial au service d'urbanisme de la commune qui nous a délivré le permis de construire ?

C'est assez difficile à expliquer, j'espère que vous pourrez me donner une réponse ou une solution.

Cordialement

Par AGeorges

Bonsoir Fab,
Désolé, je ne comprends pas.

1. Vous pouvez acheter une maison qui constitue un lot de copropriété. Mais vous ne pouvez pas acheter une maison qui est en copropriété et est découpée en 6 lots avec trois copropriétaires.

2. Visiblement, la terrasse a été construite sur une partie commune, suite à, par exemple, une jouissance exclusive. D'ailleurs, vous parlez de "parcelle de copropriété" ce qui est synonyme de partie commune. Or, au début, vous dites qu'il n'y a PAS de parties communes !

3. Vous parlez de parcelle voisine. Y a-t-il un lien avec la copropriété ?

4. Si, à un certain moment, personne ne savait qu'il y avait une copropriété (ce qui semble tout à fait curieux si des notaires sont intervenus), qu'en est-il aujourd'hui ?

En approche, un peu douteuse suite aux questions ci-dessus,
transformez la bande de 1m90 en partie commune à jouissance exclusive, attachée à votre lot, au niveau du Règlement de Copropriété, et vous pourrez vendre ce droit avec la maison.

Vous pourriez aussi racheter ladite partie commune à la Copropriété, mais cela impose certaines opérations.

Je ne précise pas plus pour l'instant.

Par Fab73

Bonjour,
Merci pour votre réponse.

La terrasse à été construite sans aucune demande ou jouissance exclusive car la personne pensait que le terrain de la copropriété été uniquement là où se trouve la maison?

Pour la parcelle voisine elle m'appartient, et n'est pas en lien avec cette copropriété.

Si je peut transformer la bande en jouissante exclusive via la signature et l'accord des 2 autres copropriétaires chez un notaire, dois-je en plus faire intervenir un géomètre ???

Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Fab,

Je répondrais NON à votre question.
Ma raison est que, dans une copropriété horizontale, on ne "borne" pas les parties communes. Le géomètre ne serait nécessaire qu'en cas de VENTE de cette partie commune, c'est-à-dire sa transformation en lot privatif.
Parler de jouissance privative évite cela. Mais cela ne vous donne, en principe, pas un droit absolu sur le terrain concerné. Selon les travaux que vous souhaiteriez y faire, vous pouvez avoir à demander l'autorisation à la copropriété.

N'oubliez pas de consulter les règles simplificatrices pour la gestion d'une petite copropriété (pas plus de 5 lots).

N'oubliez pas non plus que les copropriétés doivent être munies d'un règlement, d'un Syndic et être enregistrées.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comment procéder pour régulariser la situation.

Retirer de la copropriété la partie du terrain de la copropriété que vous considérez comme de votre pleine propriété selon la procédure décrite à l'article 28 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.
Cela impliquerait de faire revivre provisoirement la copropriété.
Il faudrait convoquer les copropriétaires en assemblée générale. Celle-ci statuerait à la majorité absolue des voix sur un projet qui ne serait rien d'autre qu'un projet de partage d'un terrain en indivision. Interventions d'un notaire et d'un géomètre indispensables.

Si vous vendez et que votre acheteur accepte la situation équivoque actuelle, vous pouvez ne pas régulariser.

La situation finira par se régulariser de fait par la prescription trentenaire.