



prescription droits à construire ?

Par **pavillon noir**, le **30/09/2020** à **23:48**

Bonjour, j'ai acquis en 1982 un pavillon appartenant à une copropriété. Ce pavillon avait été surélevé d'un étage par le vendeur de bien responsable de la rénovation des bâtiments qu'il a ensuite vendu par lot. La surelevation ayant été faite sans permis de construire n'a pas été déclarée aux hypothèques et ne figurait pas sur le règlement de copropriété.

Il y a 20 ans une AG des copropriétaires a entériné officiellement cette surélévation en créant un lot supplémentaire pour une juste répartition des charges. Aucune déclaration n'a été faite aux hypothèques.

Je me suis pour ma part mis en règle avec les impôts fonciers et le cadastre qui ont bien enregistré la surface réelle.

Mon problème actuel est qu'un nouveau syndic (bénévole mais d'un zèle redoutable) veut me faire payer à la copropriété des droits à construire importants correspondant à la surface non déclarée créée il y a 38 ans par le vendeur (qui possédait alors tous les bâtiments, avant la création de la copropriété.... Il me semble que de toute façon il doit y avoir prescription et que s'il est nécessaire que je rachète ce droit à construire pour régulariser ma situation auprès du bureau des hypothèques un euro symbolique pourrait être pertinent. Qu'en pensez-vous ? Un grand merci pour votre réponse.

Michel.

Par **pavillon noir**, le **02/10/2020** à **11:45**

Merci beaucoup pour cette réponse rapide et rassurante. J'avais cru comprendre sans en être certain que le droit à construire avait été défini par la loi Elan, et ne pouvait donc pas être rétroactif. Le nouveau syndic bénévole a dit en AG que l'espace au-dessus de ma maison appartenait à la copropriété (ce qui ne figure pas sur le règlement de copropriété) et que je devais obligatoirement racheter ces droits pour pouvoir officialiser au bureau des hypothèques...même après lui avoir montré un constat d'huissier prouvant que la surélévation existait avant mon achat, et les comptes rendus d'AG validant cette construction.