



achat dun appartement avec loggia non déclaré en AG/mairie mais intégré dans le carrez

Par **fabrizio2b**, le **24/10/2022** à **19:20**

Bonjour

J'ai une question auxquels vous serait probablement me répondre,
J'ai acheté un appartement il y 3 ans avec un diagnostic Carrez réalisé par une entreprise mandaté par le vendeur. Hors ce diagnostic carrez intègre un balcon fermé par des menuiseries de 7m2. (il est donc clos et couvert)

Or je viens de découvrir en Assemblé générale que la fermeture de ce balcon par des menuiseries est intervenue sans vote en Assemblée générale et les m2 associés ne font pas partis de mes tantièmes. Je n'ai également pas d'impôts foncier sur ces 7m2.

Puis je tenter une action contre le vendeur concernant ces m2 non déclaré au sens foncier et tantièmes de l'immeuble. Sachant qu'il represente plus de 5% de la surface de mon appartement. (95m2 en incluant les 7m2 de balcon fermé)

Vous remerciant par avance

Par **yapasdequoi**, le **24/10/2022** à **19:55**

Bonjour,

Et pourquoi voulez vous assigner le vendeur ? Quel est votre préjudice ? Pour le moment c'est plutôt à votre avantage, non ?

Vous n'aviez posé aucune question lors de l'achat ? Et de quand date cette fermeture non déclarée ? Si plus de 10 ans il y a prescription....

Par **fabrizio2b**, le **25/10/2022** à **19:06**

Bonjour

Je compte revendre un jour. Et si le.nouveau diganostic carrez ne l'intègre pas , je perds mes

7m2 et d'autant plus sur le prix de vente. J'ai donc une perte de la valeur financière de l'appartement. Si je n'arrive pas à régulariser avec le syndic en ag l'installation est illégale. Prescription de 10ans êtes vous certain? Impossible de dater l'installation et encore plus si je décide de les remplacer après le ravalement de façade.

Par **yapasdequoi**, le **25/10/2022 à 19:38**

Et pourquoi le nouveau Carrez serait différent de celui qui vous a été fourni ?

La prescription est maintenant de 5 ans en copropriété, donc vous devriez être tranquille.

Et vous ne régularisez pas "avec le syndic" mais avec "le syndicAT" de copropriétaires. Qui déteste ce genre de fait accompli. Donc laissez tomber cette idée (saugrenue) qui ne fera que mettre en évidence votre situation inconfortable.

Et aussi j'espère que l'urbanisme n'est pas trop regardant parce que modifier la façade exige une autorisation. Et le fisc aussi peut trouver que votre surface n'est pas suffisamment taxée..

De toute façon en cas de ravalement, c'est une partie privative entièrement à votre charge.

Et pour quelle raison pourriez vous assigner le vendeur ? Vous pouviez poser toutes les questions sur ce balcon. Vous pouviez demander l'assurance décennale de l'installateur. Vous pouviez exiger la régularisation par une condition suspensive. Et vous n'en avez rien fait. Vous devez donc maintenant assumer la situation.

Par **fabrizio2b**, le **25/10/2022 à 19:53**

J'ai du mal m'exprimer. Je découvre en assemblée générale que certains propriétaires d'appartements ont fermé leur balcon sans aucune décision en ag. Je n'ai pas acheté en connaissance de cause étant donné que le plan fourni lors des diagnostics inclut le balcon fermé en loi Carrez. L'acte notarié inclut la totalité des m2 Carrez également. Comment aurais-je pu deviner? J'ai appelé un diagnostiqueur qui m'a indiqué de demander le PV de diagnostic ou on autorise cette fermeture. Sinon il ne les inclut pas dans le Carrez. C'est mon questionnement. Je pense que l'installation date de 15 à 20 ans à vue d'œil mais qui suis-je pour juger ?

Par **yapasdequoi**, le **25/10/2022 à 20:39**

Consultez un autre diagnostiqueur.

Pour la régularisation, il y a prescription. Ne tentez pas le diable, vous risqueriez de vous voir refuser cette régularisation par l'AG, et après vous faites quoi ?

Mais vous auriez pu interroger le vendeur. Ça se voit quand une façade n'est pas homogène avec certains balcons fermés et pas les autres ...