Image not found or type unknown

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 intégre 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'impots foncier sur ces 7m2.

Puis je intenter 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 **Visiteur**, 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 dautant plus sur le prix de vente. Jai donc une perte de la valeur financière de lappartement. Si je n'arrive pas à régulariser avec le syndic en ag l'installation est illégale. Prescruption de 10ans etes vous certain? Impossiblr de dater linstallation et encore plus si je décide de les remplacer apres le ravalement de facade.

Par **Visiteur**, 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 génerale que ceetains proprietaires dappartements ont fermé leur balcon sans aucune décision en ag. Je nai aps.acheté en connaissnace de cause étabt donné que le plan fourni lors des diagnostic inclue le balvon fermé en loi carrez. Lacte notarié inclut la totalité des m2 carrez également. Comment aurais je pu deviner? Jai appellé un diagnostiqueur qui ma indiqué demander le pv dag ou on autorise cette fermeture. Sinon il ne les inclue pas dans le carrez. Dou mon questionnement. Je pense que linstallation date de 15 à 20 ans à vue d'oeil mais qui suis je pour juger ?

Par **Visiteur**, 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 ...

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés