



Construction sur un lot de copropriété en jouissance

Par **chatal**, le **27/08/2015** à **20:59**

Le conseil syndical est confronté à la situation suivante :

- 1 - Sur l'emprise d'un lot de copropriété, désigné à l'état descriptif "Jouissance d'une partie de cour", avec 2/1000 des charges des parties communes), a été édifiée il y a plus de 30 ans (sans autorisation) une construction (remise), attenante au lot d'habitation qui bénéficie de la jouissance de la cour.
- 2 - Le dernier (et récent) propriétaire du lot d'habitation veut "annexer" la remise pour la transformer en pièce supplémentaire. Il a d'ailleurs démoli le mur du bâtiment donnant sur la remise, remplacé par une cloison vitrée.
- 3 - La copropriété a demandé une régularisation de situation avec modificatif de l'état descriptif du règlement de copropriété et la réévaluation des tantièmes, avec rachat de droits accessoires aux parties communes
- 4 - Une offre de 5 000 € est faite à la copropriété. L'emprise de la cour fait environ 13 m².

Mes questions :

- 1 - Un tel lot (selon l'état descriptif actuel du règlement) doit-il être considéré comme une partie privative ou une partie commune ? Ce que je lis sur le sujet n'est pas vraiment clair.
- 2 - Y a-t-il prescription sur la construction (remise) édifiée sans autorisation il y a longtemps ?
- 3 - Une autorisation d'urbanisme + autorisation de l'AG étaient-elle nécessaires pour démolir le mur entre le bâtiment privatif et la remise ?
- 4 - La vente de droits accessoires aux parties communes avec modificatif du règlement de copro est-elle la bonne marche à suivre pour la copro ?
- 5 - Sur quoi se fonder pour estimer au mieux la valeur de ces droits accessoires qui permettent d'étendre le logement du copropriétaire de 13 m². L'offre de 5 000 € paraît dérisoire ?

Merci de vos conseils