



Construction illégale sur copropriété

Par **tatonkimono**, le **31/05/2015** à **10:06**

Voici l'histoire...

Une copropriété de locaux à usage commercial gérée par un syndic.

Des locataires qui décident de construire un local extérieur au local qu'ils louent sur les parties communes afin d'augmenter leur visibilité commerciale.

Le local construit comprend des installations diverses dont un barbecue fixé à l'un des murs de la copropriété.

Aucun permis de construire n'a été déposé en mairie.

Aucune attestation de conformité de ces installations n'a été fournie au syndic.

Aucune autorisation en AG n'a été accordée pour la construction.

Une demande a été faite par LAR au syndic, par plusieurs copropriétaires, de mettre en demeure le propriétaire du local concerné de faire stopper les travaux et de faire remettre en état en invoquant le caractère illégal et dangereux de la construction.

Un signalement de défaut de permis de construire a été fait à la mairie.

Le syndic, qui semble avoir parti pris, invoque « une égalité de traitement » en signalant que des travaux ont été fait dans le passé sans autorisation par d'autres copropriétaires et de ce fait ces travaux doivent bénéficier de ces précédents.

Les travaux antérieurs invoqués consistent en la couverture d'une terrasse en partie commune par une véranda et la pose de caillebotis sur une terrasse également en partie commune.

Questions :

A mon sens, même si les travaux antérieurs sont entachés du même vis de procédure (réalisés sans autorisation), ils ne sont pas du même ordre puisqu'ils ne modifient pas la destination de la partie sur laquelle ils ont été réalisés. C'est peut-être un peu tiré par les cheveux, mais la terrasse reste une terrasse même si elle est protégée par une véranda. Le caillebotis ne change pas non plus la destination de la terrasse. Par contre un local à usage de cuisine sur une terrasse n'est plus une terrasse mais bien une cuisine. Cela est-il suffisant pour dire que les travaux antérieurs ne sont pas du même ordre et ne peuvent donc pas servir pour faire passer ces nouveaux travaux ?

La dangerosité de l'installation (non-conformité aux normes) est elle suffisante pour invoquer une mise en danger du bâtiment et des personnes et pour ordonner au syndic faire stopper les travaux ?

Les nuisances qui vont résulter cette installation, fumée sur les terrasses avoisinantes, dégradation des murs et des sols du fait de la fixation du BBQ au mur de la copropriété sont elles invocables ?

Le fait que ces locataires vont bénéficier d'un avantage commercial du fait de cette structure par rapport aux autres commerces constitue-t-il un préjudice qui peut suffire à faire stopper les travaux ?

En résumé, comment procéder avec le plus d'efficacité et le plus rapidement possible pour faire stopper les travaux.

Merci d'avance.