



Duplex non autorisé par la copro

Par **coproneophyte**, le 12/03/2015 à 17:44

Bonjour,
je tente de vendre mon duplex acquis il y a 5 ans maintenant.
ce duplex est formé par 2 lots bien distincts (un appart au 3ème et l'autre au 4ème) et la réunion a été effectuée par un précédent propriétaire.
Lors de mon achat, il avait été impossible de retrouver l'autorisation donnée par la copropriété (le syndic ne détenait plus les archives du syndic de l'époque) mais il avait pu être prouvé que cette réunion avait été effectuée depuis au moins 12 ans (par un plan établi par un architecte sur lequel apparaissait bien l'escalier reliant les 2 niveaux).

Aujourd'hui, il m'est imposé par mon acquéreur de faire ratifier ces travaux en AG et de faire modifier le règlement de copropriété.
Suis-je vraiment obligé de procéder à ces démarches ? il me semblait que le délai d'action était de 10 ans..
Quels sont les risques encourus si je refuse de me soumettre à la volonté de mon acquéreur qui menace de mettre fin à la vente en cours ?

Avec tous mes remerciements,
bien cordialement,
un copropriétaire désabusé..

Par **domat**, le 12/03/2015 à 18:02

bjr,
il me semble normal que votre futur acquéreur veuille avoir la preuve que les travaux ont été autorisés, qu'ils ont été réalisés conformément aux règles de l'art sans risque pour la structure de l'immeuble.
la modification du RC est également nécessaire puisque il y a eu modification des lots, ainsi que l'information du trésor public puisque le bien a été modifié.
même si vous avez changé de syndic, le nouveau syndic a du recevoir les archives du syndic précédent, parfois les archives sont stockées dans un local de la copropriété sachant que retrouver des documents de 12 ans devraient être possible.
certains copropriétaires ont pu garder tous les PV de leurs A.G.
si vous ne répondez pas favorablement aux demandes légitimes de votre éventuel acquéreur, il peut décider de ne pas donner suite à cette vente.
pour la rédaction de l'acte authentique, le notaire exigera sans doute pour assurer l'efficacité de son acte (vente d'un appartement et non de deux) et dans le cadre de son devoir de conseil

et d'information, que le RC soit à jour.
cdt

Par **HOODIA**, le **12/03/2015** à **18:07**

Lors de votre achat ,vous deviez avoir l'autorisation de l'AG donnant le droit de reunir les deux appartements et la modification éventuelle du RC ...

Ce jour ,votre acquéreur se trouve dans une position identique ,mais ne veut pas essuyer un refus de la copro .

"suis je vraiment obligé de procéder à ces démarches" :

Si vous voulez vendre ,cela est indispensable car si refus de l'AG ,vous devriez remettre les appartements en l'état d'origine et cela ne serait plus un duplex!