



Litige sur travaux réalisés sans autorisation en copropriété

Par Tallieu Maurice, le 06/03/2018 à 14:56

J ai réalisé il y a 30 ans dans une copropriété des travaux afin de modifier 2 caves en une seule pièce , définie chambre en sous sol .Étant le 1er acquéreur dans ce bâtiment le marchand de biens m a affirmé que je pouvais le faire sans problème et il n'y avait pas à l'époque de syndic.De nouveaux venus dans la copropriété me menacent d ennuis. Les travaux datant de 30 ans , est ce qu'ils peuvent me créer des problèmes ?merci

Par youris, le 06/03/2018 à 15:37

bonjour,

je suppose que vous avez la propriété des 2 caves, dans ce cas, la prescription est de 10 ans, donc le syndicat des copropriétaires ne peut plus faire d'action.

par contre vous avez changé la destination de ces caves, qui sont toujours mentionnées comme caves dans votre RC et vous avez augmentez votre surface habitable, êtes-vous en règle avec le trésor public et votre assurance sur la création de cette chambre.

Si vous voulez vendre votre logement, il vous faudra modifier l'état descriptif de division qui ne correspond pas à la réalité, vous devrez informer le notaire de votre modification.

par contre, comment accédez-vous à cette chambre en sous-sol ?

l'article 1331-22 du code de la santé publique indique:

" Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le représentant de l'Etat dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables."

salutations

Par **youris**, le **06/03/2018** à **15:45**

en complément vous pouvez consulter ce lien:

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_44857/cave-une-piece-supplementaire

Par **Tallieu Maurice**, le **06/03/2018** à **15:56**

Mon mari a creusé une tremie dans le plancher existant où il a installé un escalier en bois en colimaçon qui permet d accéder du rez de chaussée au sous sol (chambre)toujours il y a 30 ans. Merci

Par **youris**, le **06/03/2018** à **16:10**

vous avez percé une dalle ou un plancher, partie commune sans autorisation, au risque de nuire à sa solidité même si cela a été fait, il y a 30 ans.

dans une telle situation, il faut généralement fournir à l'A.G. un document que les travaux projetés ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble.