Image not found or type unknown

problème travaux effectué dans copropriété

Par **myriam95**, le **24/11/2010** à **14:30**

Bonjour, je suis propriétaire d'un lot dans une copropriété de 7 copropriétaire. Lorsque j'ai acheté il y a 7 ans, la copropriété n'avait pas de syndic, toutes les décisions se prenaient de façon informelle, quelques fois faisant l'objet d'une validation par écrit de l'ensemble des copropriétaires.
Ce qui donne aujourd'hui des problèmes :

1) l'un des copropriétaire a fait construire dans la cour commune une véranda en 1975. Un document stipulant, en autres, qu'il demandait l'accord de l'ensemble des copropriétaires pour ériger cette véranda. Ce document a semble t'il était signé par les autres copropriétaires mais le réglement de copropriété (qui a été modifié 2 fois depuis la création de la copro en 1968) n'a pas fait l'objet de modification.les copropriétaires actuels ont demandé au nouveau copropriétaire de s'acquitter des tantièmes pris sur les parties communes en les rachetant et de modifier, après validation par l'AG des copropriétaire, le réglement de copropriété. hors, ce dernier réplique que la construction a plus de 30 ans et que de ce fait, le terrain sur lequel est construire la véranda est dorénavant à lui; Il refuse donc de payer et souhaite simplement faire changer le RC.
Question : les copropriétaires ont ils le droit de demander le rachat des tantièmes ?

2) Avant mon achat, l'ancien copropriétaire, alors qu'il n'y avait pas encore de syndic, a fait signer à l'ensemble des copropriétaires une acceptation de leur part à faire poser des velux dans les combles aménageables rattachés à mon lot et privatifs. tous ont signé. le nouveau copropriétaire m'accuse d'avoir posé mes vélux sans autorisation valable.
Question : mon document est-il juridiquement valable ? ou dois je faire valider la pose des vélux faite à mon arrivée par l'AG (car depuis 2007, nous avons un syndic).

3) Lors de mon achat, nous avons effectué des travaux, notamment de plomberie. Nous avons raccordé à un tuyau d'évacuation des eaux usées présent sur la façade du batiment, le tuyaux d'évacuation de ma cuisine. le même copropriétaire dénonce la création d'évacuation des eaux usées sans accord préalable de la copro.
Question: le tuyau étant déjà existant, les copropriétaires sont ils en droit de me demander d'effectuer des travaux pour enlever les tuyaux d'évacuation existants ?

je vous remercie des réponses que vous pourrez m'apporter sur ces "petits" problèmes.

Cordialement

Par **Isabelle FORICHON**, le **19/01/2011** à **14:24**

Un grand classique...
En effet il aurait mieux valu faire les modifs de copropriété en son temps!
Pour répondre point par point:
- La création d'une véranda DOIT faire l'objet d'un modificatif de copropriété, car ce sont des travaux de nature à modifier les tantièmes de copropriété de l'ensemble des copropriétaires. La prescription trentenaire est très difficile à obtenir et ne pourrait qu'être assortie que de la création d'un lot pour la véranda avec tantièmes supplémentaires. De plus la jurisprudence n'est pas constante et elle a régulièrement décidé que la prescription trentenaire n'est pas possible en matière de biens indivis (ce qui est le cas des parties communes de copropriété. De surcroit les termes qu'il utilise ne sont pas corrects, le terrain supportant la véranda est une partie commune comme tout le reste du terrain supportant les autres constructions!!
- l'installation de vélux n'augmente pas à proprement parlé les tantièmes de copropriété, il vous suffit, outre les autorisations administratives classiques, d'obtenir des copropriétaires le droit de réaliser des travaux sur les parties communes (que sont les toitures, planchers et murs de refent). En revanche, il n'en est pas de même si vous avez aménagé un grenier en habitation (création de chambres par exemple. dans ce cas il DOIT y avoir modificatif de copropriété
- En ce qui concerne les problèmes de tuyau, attention à n'avoir pas raccordé des eaux usées sur des descentes de gouttières par exemple...Sinon je ne pense pas, mais c'est sous réserves, que vous ne puissiez pas vous raccorder à ce tuyau, qui doit être une partie commune...

espérant avoir pu vous aider

Par **myriam95**, le **19/01/2011** à **16:47**

bonjour et merci de vos réponses.

Entretemps, j'ai vendu mon bien et provoquer une AG pour régulariser tous les petits problèmes en suspend.

1) le problème de la véranda n'a toujours pas été réglé et vos remarques, outre leur pertinences, restent une bonne piste pour les nouveaux copropriétaires.

2° Lorsque nous avons rénové notre habitation (sans toucher aux parties communes), nous avons fait mettre aux normes les évacuations et fait certifier par VEOLIA (notamment pour effectuer la vente de
notre habitation) et tout était conforme. Lors de l'AG, la totalité
des copropriétaires ont voté le fait que ces canalisations étaient
existantes et qu'ils ne s'opposait pas à notre raccordement.

3) pour la pose de nos vélux, lors de la vente, notre notaire nous a demandé également de faire valider la pose par le vote à la majorité des copropriétaires, ce qui a était fait. Ce point n'est d'ailleurs
toujours pas très clair car certains juristes nous ont dit que le papier faisait fois devant la loi et

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

d'autres nous ont dit que seule
la ratification à la majorité en AG pouvait être légalement valable... jurisprudence, quand tu nous tiens !!!

Je vous remercie encore de vos explications.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés