



## Garages en plus et enrobés non réalisés par promoteur

Par **Alexisborel**, le **14/11/2011** à **23:12**

Bonjour,  
Bonjour à tous.

En essayant de faire court : Nous avons acheté avec mon épouse un appartement en VEFA dans une copropriété sous forme de SCI. Lorsque tous les appartements ont été vendus et le bâtiment HE/HA, le promoteur a commencé à construire 6 garages supplémentaires non prévus sur le plan initial avec des excuses de manque de fonds pour achever la résidence, d'où la nécessité des garages supplémentaires (il s'avérera plus tard qu'il n'en était pas à son coup d'essai avec notre résidence)

Le permis délivré est en bonne et due forme à la mairie. Les garages suppriment des places de parking privées existantes. Afin de pouvoir les vendre, le promoteur à obligation de nous convoquer chez notaire et nous faire accepter à l'unanimité la modification de la copro.

De nombreux copropriétaires refusent et le promoteur décide alors de laisser les extérieurs en plan, ni enrobé, espaces vert, éclairages, portail électrique et interphones.

Notre avocat nous dit que bien que le permis de construire soit conforme, les garages n'ont aucune existence physique légale et qu'ils n'appartiennent ni au promoteur ni à la copro et que nous pouvons engager une procédure pour les faire détruire. La décision est de ne pas le faire mais de créer un protocole qui assure que les sommes dégagées par la vente des garages seront séquestrées sur un compte notaire ou syndic pour être débloquées à chaque étapes de travaux achevé.

18 mois plus tard, le promoteur est en liquidation avant que le protocole ne soit signé :

Vu avec la banque, la garantie de parfait achèvement ne peut courir pour d'obscures raisons (mais en voie de vérification avec l'avocat).

A défaut de garantie, puisque la structure du promoteur n'existe plus, il n'est plus en mesure de pouvoir réclamer la propriété des garages. Dès lors, quelle est la procédure à suivre pour pouvoir intégrer les garages dans la copro et les vendre ?

- Mon avocat me dit qu'il faudrait entamer une procédure judiciaire pour faire intégrer les garages (long, très long, et contre qui puisque la SCI est liquidée ?).

- Le notaire me dit que puisque la SCI est liquidée, on peut tout faire seul, qu'il faudrait un vote à l'unanimité de la copro pour intégrer les garages, recalculer toutes les parts de millièmes et puis basta, on vend et lance les travaux.

Voilà, le problème est peu commun et les personnes qualifiées en désaccord sur les actions à mener. Merci pour les conseils bienvenus