



Copropriété travaux anciens sans autorisation

Par **dojo42**, le **30/01/2016** à **10:07**

Bonjour,

Dans les années 80, un médecin a annexé son garage attenant à son cabinet, créé un porte d'entrée, puis quelques années plus tard, une fenêtre sans autorisations de la copropriété. Sa démarche lui a été reprochée à plusieurs reprises en assemblées générales mais les autres copropriétaires ne l'ont pas obligé à remettre en état. Ses charges ne correspondant pas aux locaux occupés, en 2000 les tantièmes ont été changés (sans que l'arriéré de 20 ans lui soit réclamé), il s'engageait en cas de vente à faire préciser cette modification OU à remettre en état et reprendre les anciens tantièmes. Actuellement il souhaite vendre la totalité en local commercial (la majorité des copropriétaires souhaitent une remise en état). Il prétend nous obliger à accepter la transformation de son garage en local commercial sur le fait qu'il n'a jamais reçu dans les deux mois suivant la fin des travaux, de courrier recommandé de refus ou contestation. Implicitement, les autres copropriétaires auraient accepté le changement, surtout au moment de la modification des tantièmes. Il fait aussi allusion à une occupation des lieux en état de cabinet médical depuis plus de 10 ans. Il prétend par ailleurs que la jurisprudence en la matière lui donne raison.

Sommes-nous obligés d'accepter faute de quoi s'il saisit le TGI, il obtiendrait gain de cause? Il vient de convoquer deux AG extraordinaires pour nous obliger à valider la transformation, un refus il y a deux mois puis l'abstention a été votée car le syndic n'avait pas d'élément précis à nous donner confortant la position du médecin. Approbation doit lui être donnée lors d'une prochaine AG si le syndic qui doit se renseigner constate qu'il est dans son droit. Qu'en pensez-vous?

Par **amajuris**, le **30/01/2016** à **10:59**

Bonjour,

Si l'état descriptif de division et le RC n'ont pas été modifiés, le notaire ne pourra faire état dans son acte de vente que d'un lot de garage.

Quand on vous demande un accord, c'est que vous pouvez refuser.

Le conseil syndical et le syndic devraient demander l'avis d'un avocat spécialisé afin de répondre aux arguments présentés par le médecin.

Les travaux réalisés auraient du faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme de la part de la mairie.

Salutations

Par **dojo42**, le **25/02/2016** à **07:39**

Bonjour,

Merci pour votre réponse précédente. Le syndic qui apparemment dispose de personnels juridiques va se renseigner. Ce qui est délicat c'est que ce litige oppose l'un d'entre nous à la majorité des copropriétaires.

Dans la mesure où le médecin saisit la justice, sommes-nous obligés de prendre un avocat pour défendre nos intérêts ou le syndic peut-il nous représenter? (les frais seraient certainement moindres) et si le médecin obtenait la révision du règlement sous prétexte que les tantièmes ont été modifiés et que nous n'avons pas contesté les travaux dans les temps par courrier recommandé seront-nous condamnés à payer les dépens? Faute de vouloir engager des dépenses, allons-nous être contraints de payer les frais de justice comme il nous menace si nous refusons de signer pour la modification du règlement de copropriété? Nous avons le sentiment, pour ne pas avoir à engager de frais, d'être pris au piège et de devoir donner un accord que nous avons toujours refusé .

Par **morobar**, le **25/02/2016** à **08:19**

Bonjour,

C'est le syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, qui ira devant le TGI.

Vu d'ici le médecin prend des vessies pour des lanternes.

Les 2 mois de prescription dont il fait état, concernent le recours envers une décision prise en AG, recours ouvert seulement aux absents et ceux qui ont voté contre.