



Véranda sur Balcons

Par **Ngi**, le **24/01/2022** à **16:39**

Bonjour, (*on dit Bonjour, en arrivant quelque part, pas chez vous ?*)

Dans une copropriété, nous devons refaire les balcons côté cour, qui s'effondrent. Sur l'un des balcons, considérés comme partie communes, un ancien copropriétaire a construit, dans les années 80, sans autorisation de la copropriété, ni de la mairie, une véranda et a recouvert le sol du balcon avec un produit contenant de l'amiante. Depuis le propriétaire a changé. Dans le cadre de ces travaux de rénovation de l'ensemble des balcons, mes questions sont :

- qui doit financer le démontage de la véranda ?
- qui doit financer le désamiantage avant rénovation ?
- qui doit financer le remontage de la véranda, si cela est possible, ou une nouvelle Véranda ?

Sur ce dernier point, ce remontage ou nouvelle véranda, doit elle faire l'objet d'une validation copro en AG ?

Merci pour votre aide sur ce dossier.

Bien cordialement.

Par **coproeclos**, le **24/01/2022** à **17:21**

Bonjour,

Si les balcons sont des parties communes, avec un droit de jouissance privatif je suppose, leur embellissement est privatif comme le revêtement de sol, ou la véranda ajoutée. Dans ce cas la charge démontage/remontage est une charge également privative et donc ce sont les proprios qui ont ces embellissements qui paient, y compris le désamiantage qui doit être réalisé dans les règles de l'art avec toutes les précautions nécessaires afin d'éviter les projections externes ; je crois même que les autorités doivent être avisées. Voir en mairie pour la procédure légale.

La résolution soumise au vote en AG devra dire qui paie quoi et dans quelle proportion. C'est peut-être le moment de supprimer la véranda "illicite", mais ça ne devrait pas se passer aussi facilement que je l'écris car le nouveau proprio a hérité d'une épine avec cet amiante et la véranda, mais c'est lui qui devra payer tout.

Il faut voir également ce que dit le RDC pour la prise en charge financière des entretiens.

Bien à vous.

Par **morobar**, le **26/01/2022** à **09:12**

Bjr,

Pour moi c'est à la copro de payer démontage et remontage de cette véranda.

Par **talcoat**, le **02/02/2022** à **21:02**

Bonjour,

Le copropriétaire doit prendre en charge le démontage et le désamiantage.

La réalisation d'une nouvelle véranda devra être autorisée en AG et faire aussi l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Par **morobar**, le **03/02/2022** à **11:45**

Bonjour,

Il se trouve que j'ai la même situation dans une résidence en haute montagne.

Notre avocat nous a conseillé de prendre en charge le démontage ET le remontage. Nous ne sommes pas concernés par une éventuelle infraction au code de l'urbanisme surtout pour une infraction présumée et prescrite.

Par **talcoat**, le **04/02/2022** à **08:41**

Bonjour,

@morobar, votre avocat à oublier que lorsque l'on démolit une construction édifiée de manière irrégulière, la prescription s'éteint et il n'est pas possible de reconstruire même à l'identique, sans une autorisation d'urbanisme.

Sinon, on s'expose au risque de recours qui sont doubles dans ce cas : syndicat des copropriétaires + administration.

Par **morobar**, le **04/02/2022** à **09:21**

Notre avocat est assez bon pour avoir conduit 2 fois avec prospérité la mairie devant le tribunal administratif au sujet de servitudes publiques contestées par nos soins.

C'est pourquoi nous avons pris en charge le démontage de cette véranda, certes après des débats houleux en AG.