



## Régularisation construction datant de 23 ans

Par **nadiaff91**, le **02/12/2013** à **10:38**

Bonjour,

nous avons acheté une maison en copropriété il y a 7 ans dans laquelle les précédents propriétaires ont réalisé une extension de 30 m<sup>2</sup> en 1990.

Cette année, nous avons découvert que l'évacuation des eaux usées de cette extension n'étaient pas aux normes.

- nous souhaitons faire mettre aux normes cette évacuation mais étant donnée que la copropriété avait donné son aval, pouvez vous me confirmer que les frais doivent être répartis entre tous les copropriétaires?
- Si les copropriétaires refusent et que nous devons passer par un jugement, à combien peuvent s'élever les frais de justice (sachant que les travaux devraient coûter 3 000 €)?
- nous souhaitons faire régulariser cette extension qui n'a pas été déclarée à l'époque. Si cette évacuation est remise aux normes, pouvons nous avoir un refus de régularisation malgré le délai de prescription dépassé?

En vous remerciant de votre aide.

Par **aguesseau**, le **02/12/2013** à **11:19**

bjr,

pourquoi voulez vous faire payer à la copropriété la mise aux normes d'évacuation des eaux usées d'une extension réalisée par un copropriétaire à sa propre initiative et en plus de manière illégale.

le fait que la copropriété ait donné son accord pour faire les travaux ne signifie qu'elle a donné son accord pour les financer.

quant au cout d'une procédure devant un tribunal, impossible à chiffrer car il peut y avoir appel, cassation, reappel...etc...plus éventuellement une expertise.  
avec un avocat obligatoire, cela va vous coûter quelques milliers d'euros.  
si vous avez une protection juridique, vous pouvez lui poser vos questions.  
cdt

Par **nadiaff91**, le **02/12/2013 à 11:28**

Je précise :

- cette extension a été réalisée suite à une décision en AG datant de 1990 (date à laquelle je n'étais pas) et a été généralisée par les autres copropriétaires. Je ne prétends pas faire payer cette extension mais le fait que ces travaux n'ont pas été, à l'époque, supervisés par un architecte, comme le prévoit le règlement de copropriété.
- vos propos me poussent à penser que les frais de justice peuvent facilement dépasser le devis des travaux et qu'il semble donc plus simple et moins coûteux pour tous que ces travaux soient partagés par tous rapidement.
- PS : si je souscris à une protection juridique aujourd'hui, prendrait elle en charge ce problème alors qu'il est identifié AVANT la souscription?

Cordialement

Par **moisse**, le **02/12/2013 à 11:33**

Bonjour,

Ces travaux devaient obligatoirement nécessiter l'intervention d'un architecte, car c'est le terrain assiette des constructions qui est en copropriété.

Il est très possible que ces constructions ne puissent pas être régularisées car non conformes au COS ainsi qu'au POS/PLU de la commune.

Par contre toute modification ultérieure, toute demande d'autorisation ou de permis devra faire état de ces constructions illégitimes, et là cela peut coïncider.

Par **alterego**, le **02/12/2013 à 12:52**

Bonjour,

Est-ce après lecture du **règlement de copropriété\*** que vous écrivez que **"les frais doivent être répartis entre tous les copropriétaires"** ?

Que la copropriété ait été interrogée et ait donné son aval est une chose et ne concernait probablement que le raccordement au réseau commun.

**La mise aux normes de la partie privative de la canalisation serait à notre charge et non celle de l'ensemble des copropriétaires.**

On imagine mal qu'un jugement vous soit favorable.

**\* Il devrait répondre à votre question**

Cordialement

Par **aguesseau**, le **02/12/2013 à 13:07**

bjr,

pour la protection juridique, la réponse est évidemment non.

elle ne prend en compte que les litiges postérieurs à la souscription.

cdt

Par **nadiaff91**, le **02/12/2013 à 13:44**

Le règlement de copropriété ne prévoit pas le cas où des travaux ne seraient pas supervisés par un architecte, c'est dont l'erreur que je pointe ici...

Par **moisse**, le **02/12/2013 à 15:27**

Bonjour,

C'est parce que, comme je le pense, c'est le terrain qui est en copropriété horizontale, car le terrain qui ne pouvait pas être divisé à l'époque.

Dès lors c'est la totalité de la parcelle qui est affublé d'un seul coefficient d'occupation, et que la totalité des constructions existantes dépasse les 170 m limite impliquant au delà l'obligation de recourir à l'architecte, tout cela grâce à un permis de construire unique.

Peut-être que de nos jours les surfaces minimales ont changé dans votre commune, et il pourrait ainsi être possible de procéder à la division du lot.

Un excellent article sur la copropriété horizontale et comment s'en sortir à moindre cout ici :

<http://www.jurisprudentes.net/phorum/read.php?7,12817,12817>

Par **nadiaff91**, le **02/12/2013 à 15:35**

Moisse,

j'ai consulter le PLU de la ville et a priori, je ne vois pas de non conformité qui pourrait être dénoncée.

Par exemple, il n'est pas fixé de règle pour le COS.

Par ailleurs, la nouvelle loi ne m'imposerait pas un permis de construire mais une déclaration préalable...

Par **moisse**, le **02/12/2013 à 16:13**

Re-bonjour à vous,

Ce qui importe est le statut de votre copropriété.

Souvent dans les copropriétés horizontales, le bâtisseur/lotisseur construit au taquet de l'occupation, de sorte qu'on ne peut même pas rajouter une niche à chien.

Ceci est une image bien sur.

Pour ce qui est du COS vous avez mal cherché, il y a toujours un COS, variable selon le zonage prévu au PLU.

Par **nadiaff91**, le **02/12/2013 à 16:18**

Moisse,

je recopie lettre à lettre l'extrait du PLU de mon quartier "Coefficient d'Occupation du Sol (COS) Il n'est pas fixé de règle".

En complément, l'extension en question consiste en la fermeture de façade d'une annexe existante (comprenant à l'origine une dalle au sol et le toit) donc pas de rajout de surface à proprement parler.

Par **moisse**, le **02/12/2013 à 16:25**

Hello,

Vous n'avez toujours pas réagi sur le statut de votre copropriété.

Pour le reste il y a création de surface habitable, ce qui impliquera le paiement d'une taxe d'aménagement ainsi que la révision de votre impôt foncier et de la TH.

Par **nadiaff91**, le **02/12/2013 à 16:30**

Il s'agit en effet d'une copropriété horizontale. Quel élément souhaitez vous savoir?

Quant à l'augmentation de la surface habitable, vous avez raison et j'ai bien conscience que cela aura un impact sur mon impôt...

Toutefois, est il possible d'éclaircir ma lanterne quant au sujet initial, à savoir : qui paiera les travaux de remise aux normes ? J'ai du mal à admettre que tout le monde a fermé les yeux à l'époque et qu'aujourd'hui, nous devons payer seuls cette négligence...

Par **aguesseau**, le **02/12/2013 à 17:58**

bjr,

à la même question, je fais la même réponse pourquoi voulez vous que la copropriété paie pour des travaux fait irrégulièrement et non conformes.

la copropriété a donné son accord sur les travaux mais cela ne signifie pas qu'elle a donné son accord pour les financer.

vous devez régler ce litige avec votre vendeur qui est l'unique responsable de cette situation.

cdt

Par **moisse**, le **02/12/2013 à 18:34**

Bonsoir,

Je suis bien de cet avis, les voisins n'étaient pas tenu de vérifier la qualité de l'ouvrage exécuté.

S'il y eu négligence, c'est bien au maitre d'ouvrage qu'il faut l'imputer.

Il pourrait bien y a voir du sport lors du dépôt de la déclaration préalable ou de la demande de régularisation.

Toutes ces copropriétés horizontales, ou la plupart, sont en réalité un contournement des règles d'urbanisme sur la division parcellaire, les superficies minimales par lot,...un tour de passe-passe pour avoir des constructions privatives sur des terrains communs.

Par **nadiaff91**, le **03/12/2013 à 09:25**

Les voisin possible mais le syndic a pour mission de faire respecter le règlement de copropriété, c'est écrit dans les textes...

Par **Lag0**, le **03/12/2013 à 09:38**

Bonjour,

Apparemment, quelques soient les arguments donnés par les contributeurs, vous resterez sur votre position.

Il ne vous reste donc plus qu'à engager une action à l'encontre de la copropriété (ou le syndic, comme vous le sentez) pour qu'elle vous paie vos travaux.

J'espère que vous reviendrez nous donner ici le résultat...

Par **amajuris**, le **03/12/2013 à 13:20**

bjr,

le syndic applique les décisions de l'a.g. et cela m'étonnerait que dans votre règlement de copropriété il soit indiqué que lorsque l'a.g. donne son accord à un copropriétaire pour faire des travaux, cela oblige la copropriété a les payer.

je suis de l'avis de lag0, depuis mon premier message je vous dis que les copropriétaires n'ont pas à payer mais apparemment vous restez sur votre position.

je vous conseille donc de consulter un avocat spécialisé.  
cdt