



Véranda sur toit en terrasse des parties communes.

Par **ivanohe**, le **20/02/2016** à **15:22**

Bonjour,
Merci d'avance pour vos réponses.
Je suis syndicat en province d'une petite copropriété de 6 lots.
Courant 2007 les copropriétaires du lot édifié en R+2, dont le logement bénéficie du droit d'usage de notre toiture en terrasse, ont remplacé une ancienne véranda existante par une nouvelle véranda sur dalle d'apparence et de conception différente, sans consultation ni accord préalable de la copropriété et sans déclaration de travaux en mairie.
L'ancienne véranda avait bénéficié d'une ancienne autorisation de copropriétaires lors d'une AG le 09/08/86.
Les copropriétaires actuels, lors de notre dernière AG 2015, souhaitent faire disparaître, à l'unanimité, cette nouvelle véranda qui pose problèmes tant au niveau de l'esthétique de l'immeuble qu'au niveau des problèmes d'étanchéité impossible à réaliser faute d'accès aux parties concernées. Le logement du copropriétaire du dessous subit de sérieuses infiltrations sur son plafond.
Il faut noter que les intéressés, afin d'augmenter leur superficie habitable, avait sollicité lors d'une AGO le 08/04/2000, une autorisation d'extension de leur appartement d'une surface de 25 m² qui leur avait été refusée lors de cette même AGO.
Je reste, sensible à votre réflexion.
Bien à vous.

Par **morobar**, le **20/02/2016** à **17:55**

Bonjour,
Donc courant 2007 en tant que syndic vous n'avez pas réagi à l'endroit du copropriétaire ayant réalisé une construction illicite.
Et maintenant tout le monde est d'accord pour démonter la véranda et je n'arrive pas à imaginer que si le montage fut possible, le démontage ne puisse pas l'être.
Ceci dit vous restez sensible à notre réflexion sans poser de question.

Par **ivanohe**, le **20/02/2016 à 18:39**

bonjour
Merci pour votre intervention.
Ma question est de savoir si la copro peut exiger la démolition de la reconstruction de cette véranda en 2007 sans autorisation ni déclaration de travaux à la suite de son vote en 2015

Par **morobar**, le **21/02/2016 à 06:53**

Bonjour,
La réponse est "oui".
Il faut séparer autorisation de travaux (urbanisme) du respect du règlement de copropriété.
Il faut mettre en demeure le copropriétaire de procéder à la remise en ordre sous un délai cohérent avec l'importance des travaux, puis en cas d'inertie, saisir le tribunal compétent, le TGI.
Pas besoin d'AG pour cela, la mandat de syndic suffit.

Par **ivanohe**, le **22/02/2016 à 16:02**

MOROBAR ...Un grand merci pour votre réponse et votre conseil éclairé
Pour info
Les copropriétaires ont voté à l'unanimité à la dernière AGO sur un protocole intégré dans cette AGO la résolution d'ester en justice ces copropriétaires avec autorisation et pouvoir donnés au syndic d'entamer une procédure de référé.
Il me semble que cette décision devrait pouvoir correspondre à la situation
Encore merci
Bien à vous

Par **morobar**, le **23/02/2016 à 07:33**

Pourquoi une procédure en référé ?
Toujours la légende urbaine sur la rapidité des procédures civiles.
Un référé serait compréhensible pour suspendre des travaux en cours, mais pas pour décider de la destruction.
C'est donc une perte de temps supplémentaire que vous allez subir, pour un renvoi sur le fond.

Par **Lag0**, le **23/02/2016 à 10:07**

Bonjour,
[citation]Les copropriétaires ont voté à l'unanimité [/citation]
Etonnant que même le copropriétaire concerné ait voté contre lui...