



## Date de la découverte d'une construction non autorisée

-----  
Par Isabeau755

Bonjour

Le syndic a inscrit à l'ordre du jour de l'AG qu'il avait découvert des aménagements réalisés sans autorisation par un copropriétaire en 2022, lors d'un rapport d'architecte. Or, ces aménagements ont en réalité été construits à la vue de tous dès 2010, et ont même fait l'objet d'une mention lors d'une AG en 2016.

L'objectif implicite du syndic est de faire valoir que le délai de prescription de 5 ans pour poursuivre le copropriétaire est toujours en cours.

Aussi, sera-t-il possible de faire modifier ce document (qui accompagne une résolution sans vote) afin de corriger la date de découverte qui passera donc soit à 2010 soit à 2016 ?

Qu'elles sont les règles pour définir la date de la découverte d'une construction non autorisée ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Toutes les preuves sont recevables, à l'appréciation du juge.

Le souci ici c'est que vous risquez de voter une procédure qui ira droit dans le mur et occasionnera des frais inutiles à tous.

Quelle est la motivation du syndic ? N'est-ce pas un (ou plusieurs) copropriétaires qui ont demandé cette résolution ?

En quoi cette construction cause-t-elle préjudice et à qui ?

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Quelle est la nature des aménagements ? Cela joue sur la durée de prescription (ce sera au copropriétaire concerné de prouver la prescription).

Une résolution sans vote ne sert pas à grand chose. Si le syndic veut engager des poursuites, il faut un vote ...

-----  
Par Isabeau755

Bonjour

C'est un barbecue et une terrasse.

Le Barbecue a été démolie et par souci de bon voisinage la terrasse laissée en place et aménagée pour permettre meilleure évacuation des eaux.

Donc aucun trouble de voisinage à venir.

C'est une phrase qui a pour objectif de faire peur au copro concerné.

Aucun copro n'a fait de demande officielle de poursuite, avec nos impayés en cours nous n'avons pas l'argent pour cela et cela ne pourrait aboutir selon moi.

Quid de ma question concernant la date de la découverte? Si ces travaux sont mentionnés dès 2016, la date de la découverte devrait être 2016 non ?

-----

Par Urbicande75

La prescription part du "jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer"

Donc effectivement, il y a des chances que ce soit 2016.

Vous semblez avoir récupéré ces aménagements pour de l'usage commun, donc l'intérêt paraît également faible.

-----  
Par yapasdequoi

C'est donc un faux problème.  
Concentrez vous sur les impayés !  
Que fait le conseil syndical ? (même chanson ...)

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le copropriétaire à qui il est reproché un aménagement non autorisé va évidemment se servir des éléments de preuve dont il dispose pour prétendre que cet aménagement était connu du syndicat depuis plus de cinq ans. Il peut produire un PV d'AG de 2016 et un rapport d'expertise de 2017. Ce n'est pas un PV d'AG de 2025 qui effacera les deux documents antérieurs. Les travaux ayant été mentionnés dès 2016 dans un document émis par le syndicat lui-même, celui-ci ne peut sérieusement prétendre par la voix de son syndic qu'il vient seulement de les découvrir en 2025.

-----  
Par Isabeau755

Bonjour Nihilscio et merci pour votre réponse.  
De plus ces travaux ont été réalisés à la vue de tous dans la courrette dont ce copro à la jouissance privative. Elle n'est pas fermée et tout le monde a pu le voir faire ces aménagements.

Merci à tous pour vos réponses

Et pour répondre à yapasdequoi, le conseil syndical ne fait rien, il a peur des courriers d'avocats d'un autre copro.

-----  
Par yapasdequoi

Juste un conseil : changez les membres de votre CS, et nommez des copropriétaires qui n'ont pas peur d'un bout de papier.

-----  
Par Isabeau755

C'est prévu, nous sommes 2 nouveaux à candidater