



Autorisation préalable par AG

Par Bonial

Bonjour,

J'ai vendu mon appartement avec une mansarde.

Je reste à ce jour propriétaire d'une 2ème mansarde .

Cette mansarde était branchée sur le réseau d'eau de la copropriété, sans autorisation préalable.

Par AG les copropriétaires avaient accepté le maintien de ce branchement sous réserve que mon locataire fasse des travaux de calorifugeage.

Mon locataire qui était d'accord n'ayant pas respecté son engagement, l'eau a été coupée.

Les copropriétaires refusent désormais le branchement.

Précision : une mansarde sise au même étage est déjà branchée sur le réseau d'eau.

Les copropriétaires sont-ils en droit de me refuser ce branchement, quitte à mettre un compteur individuel ?

Il semble que les copropriétaires ne soient pas d'accord pour que cette mansarde, qualifiée comme telle dans le règlement de copropriété, devienne désormais une habitation.

A vous lire.

Avec mes remerciements.

Cordialement.

Par ESP

Bonjour

Un peu de lecture

[url=https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/les-combles-en-copropriete]https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/les-combles-en-copropriete[/url]

Par Bonial

Merci pour votre réponse, mais ma question était la suivante :

« Les copropriétaires sont-ils en droit de me refuser ce branchement, quitte à mettre un compteur individuel ?

Il semble que les copropriétaires ne soient pas d'accord pour que cette mansarde, qualifiée comme telle dans le règlement de copropriété, devienne désormais une habitation. »

Merci

Cordialement

Par coproleclos

Bonjour Bonial,

Vous écrivez : "Par AG les copropriétaires avaient accepté le maintien de ce branchement sous réserve que mon locataire fasse des travaux de calorifugeage."

De quel droit une AG de copropriété décide de ce que doit prendre en charge un locataire qui ne fait pas partie légalement du syndicat ? La loi de 1965 ne le concerne absolument pas. Quand bien même il aurait accepté la prise en charge des travaux.

C'est une décision illégale qui encoure l'annulation par le tribunal judiciaire. C'est vous qui devez payer les travaux dans votre logement.

Bien à vous.

Par Bonial

Bonjour,

Je vous communique les faits dans l'ordre chronologique :

Achat d'une mansarde,

Raccordement de la mansarde au réseau d'eau de la copropriété, mais à tort, sans accord des copropriétaires

Installation d'un lavabo

Une AG avait accepté de maintenir le raccordement en question sous condition qu'un calorifugeage soit effectué par moi,

Information en avait été donnée à mon locataire qui en avait pris l'engagement.

Ce calorifugeage n'ayant pas été effectué, sans m'en avoir été averti, l'arrivée d'eau a été coupée. Et j'ignore l'auteur de l'acte, malgré mes recherches.

J'envisage donc d'adresser au syndic un projet de résolution à adopter pour m'accorder ce branchement d'eau.

Est-ce la bonne démarche ? Sachant qu'au même étage une mansarde a été transformée en studio.

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'autre mansarde a-t-elle été transformée avec autorisation de l'AG ?

Et ce "précédent" ne vous donne ni plus ni moins de droit à obtenir une autorisation similaire.

En général les copropriétaires n'aiment pas être mis devant un "fait accompli" et doivent ratifier a posteriori.

Proposez surtout de prendre les frais de modification et de publication du RC à votre charge.

Par yapasdequoi

En complément : compter sur le locataire était plutôt "léger" de votre part. N'ayant pas respecté vos engagements, il fallait vous attendre à cette coupure.

Par coproleclos

Bonjour et ravi de vous retrouver après une si longue absence.

Votre calorifugeage n'ayant pas été fait selon les termes définis par l'accord de l'AG, vous en êtes responsable quelle que soit la personne qui aurait dû en faire la réalisation. Il vous appartient de respecter la décision de l'AG, à vos frais, et d'en demander éventuellement le remboursement au locataire en cause. Vit-il toujours dans cette mansarde sans eau, donc insalubre ?

Quant à la coupure de l'arrivée de l'eau, c'est une chose qu'il faut voir avec le syndic ; si c'est lui le "coupable", il a outrepassé ses droits car il n'en avait pas cette responsabilité, quelle que soit la définition de la mansarde dans le règlement de copropriété (RDC).

Justement à propos de ce RDC : prévoit-il la possibilité d'habiter à l'étage des mansardes ? Si OUI vous pouvez exiger le branchement de l'eau aux frais du syndicat. Si NON vous ne pouvez rien exiger ; il vous faudra alors envisager une modification du RDC aux fins de transformer l'usage de la pièce. Mais c'est une autre histoire aux coûts différents. Dans ce cas l'accord de l'AG sera obligatoire.

Le fait qu'au même étage une mansarde a été transformée en studio ne vous permet pas de considérer que vous pouvez faire la même transformation. Une illégalité ne peut en appeler une autre.

Je pense que vous avez besoin d'une véritable analyse juridique et je n'ai pas cette compétence.

En l'état actuel de vos écrits je ne peux vous en dire plus et vous m'en voyez désolé.

Bien à vous.

Par Bonial

Bonjour,

L'autre mansarde a été vendue sans avoir été raccordée au réseau.

Je me pose les questions suivantes :

1 Avait on le droit de supprimer, sans rappel, le branchement au réseau ?

2 La prochaine AG a t elle le droit de me refuser le raccordement de la mansarde, (usage habitation) sachant qu une mansarde au même étage en bénéficie ?

Merci

Par coproleclos

Bonjour,

Une AG décide en fonction de trois réponses possibles :

OUI

NON

ABSTENTION,

et une AG est souveraine.

Le syndic doit faire appliquer les décisions des AG, et ce même si elles sont illégales.

En cas de désaccord, l'article 42 de la loi 65-557 du 10/07/1965 reste la possibilité d'en contester la décision dans les conditions de formes et délais stricts prévus par cet article.

Bien à vous.

Par isernon

bonjour,

juridiquement une tolérance n'est jamais créatrice de droits.

le fait que le syndicat des copropriétaires tolère un branchement d'eau et une évacuation (obligatoire) dans une autre mansarde ne vous donne aucun droit.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Si ces mansardes sont d'anciennes chambres de service servant au logement des domestiques, elles sont destinées à l'habitation ce qui donne droit à une arrivée d'eau. De toute façon, le problème de l'autorisation est réglé puisque l'assemblée générale vous l'a déjà donnée en acceptant explicitement le maintien du branchement. Elle peut vous rappeler l'obligation de poser un calorifugeage mais ne peut vous retirer l'autorisation de principe déjà donnée.

Il faudra aussi poser un compteur. Une consommation d'eau privative ne doit pas être à la charge de la communauté.

La présence d'une autre mansarde utilisée comme habitation sans que cela ait soulevé d'opposition est par ailleurs un état de fait qui rend difficile une opposition du syndicat à ce que votre mansarde serve elle aussi d'habitation. Cette opposition prendrait alors un caractère discriminatoire or une autorisation ou un refus ne peut se justifier que par des raisons objectives.

La réalisation d'un branchement sur le circuit d'eau n'impose pas une modification du règlement de copropriété.

Par Bonial

Bonjour,

L autre mansarde a été vendue sans avoir été raccordée au réseau.

Je me pose les questions suivantes :

1 Avait on le droit de supprimer, sans rappel, le branchement au réseau ?

2 La prochaine AG a t elle le droit de me refuser le raccordement de la mansarde, (usage habitation) sachant qu une mansarde au même étage en bénéficie ?

Merci

Par Nihilscio

1. Non, évidemment on n'avait pas le droit.

2. Non. L'autorisation vous a déjà été donnée. On ne peut vous la retirer et il est aberrant qu'elle soit à nouveau portée à l'ordre du jour. On peut seulement vous mettre en demeure de poser un calorifugeage comme cela vous était demandé.

Il faut aussi poser un compteur d'eau.

J'ai l'impression que vous n'avez pas lu mon message précédent.

Par Bonial

Merci à tous.

Je compte intervenir auprès du syndic pour me brancher sur le réseau d'eau, avec l'engagement de ma part de faire effectuer les travaux de calorifugeage à mes frais.

Je pense que j'aurai une réponse négative. Si c'est le cas je réinterviendrai sur le forum.

Par Nihilscio

Vu que l'autorisation vous a été déjà donnée, on ne peut vous refuser un branchement. Auquel cas vous pourriez contraindre la copropriété par voie de justice. En cette hypothèse, vous ajouteriez à votre demande des dommages et intérêts. Ceux-ci devraient correspondre à la valeur locative de la mansarde si le refus du branchement vous empêchait de la mettre en location.

Par Bonial

Merci pour vos réponses.