



Raccordement électrique d'un lot

Par jean minu

Bonjour,

A l'origine, il s'agit d'une très grosse villa (années 30 et station balnéaire) avec au fond de la propriété un double garage et au 1^{er} étage un grand studio (ex domestiques) de 40m².

Il y a 15 ans la villa a été divisée (sommairement) en 10 lots.

L'alimentation de la villa a été réalisée mais celle du garage/appartement est passée à l'as.
La copropriété m'a demandé de « régulariser le branchement de l'appartement à l'électricité »

Dans le règlement de copropriété il est bien mentionné "un appartement au 1^{er} étage"

La colonne montante ne tolérant plus de branchement supplémentaire ENEDIS accepte la pose d'un nouveau compteur en extérieur en direct avec mon lot, indépendant du bâtiment principal.

Cela nécessite une tranchée sur 45m.

Compte tenu du fait que mon lot est un lot d'habitation, que la copro m'a demandé cette régularisation de branchement?

- Peut-elle s'opposer à ma demande de travaux (réalisation de la tranchée) lorsque ma demande sera faite en A.G?

Si oui quel sera le recours possible?

Existe-t'il un texte sur le droit à l'électricité pour lot d'habitation en copropriété?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi parlez vous de "régulariser" ? Il y a une installation mais elle n'est pas en règle ? Installation vétuste ? Arrêté de péril ? Branchement illégal sur les parties communes ?

Qui a "oublié" de raccorder ? le promoteur ? votre vendeur ?

Comment avez vous pu acheter un lot non raccordé à l'électricité sans vous en rendre compte ?

L'AG de copropriété ne peut pas d'un côté exiger le raccordement et de l'autre refuser vos travaux.

Sauf si d'autres solutions techniques sont envisageables ?

En cas de refus de l'AG, il vous reste le recours à l'article 42 pour annuler la décision. Mais il faut un avocat et avancer les frais de procédure.

Par yapasdequoi

Vous avez eu des réponses ici :

[url=https://www.legavox.fr/forum/immobilier/alimentation-electrique-copropriete_159176_1.htm]https://www.legavox.fr/forum/immobilier/alimentation-electrique-copropriete_159176_1.htm[/url]

Dites ce qui n'était pas clair ?

Par jean minu

Merci Yapasdequoi,

Tout était clair, et vous en remercie, je veux juste présenter une demande à l'AG en la motivant efficacement pour que cela passe le plus facilement possible.

Je ne dois plus régler que l'acceptation de cette tranchée.

Je veux articuler ma demande en me reposant sur 3 points

1) que la copro m'a demandé de régulariser (demande officielle que j'ai/cpte rendu AG)

2) le fait qu'Enedis n'a que cette solution (document d'Enedis)

3) Autorisation, lors de la prochaine AG, d'effectuer la tranchée.

C'est pour ce dernier point que j'ai besoin, d'arguments, de références et éventuellement de texte afin d'être le plus pertinent possible et de ne laisser qu'un minimum de prise lors de la discussion.

C'est avant tout une question de présentation de ma demande.

Pour vos différentes questions:

Le précédent propriétaire/vendeur s'était branché sauvagement sur le compteur commun. L'immeuble lui appartenait en totalité auparavant. D'où la demande de la copro. J'ai acheté en toute connaissance de cause.

Comment avez vous pu acheter un lot non raccordé à l'électricité sans vous en rendre compte ? J'ai acheté en toute connaissance de cause et c'était une condition de la vente

Par yapasdequoi

Je ne vois pas ce qui peut être ajouté aux précédentes réponses.

Vous avez acheté en connaissance de cause et le syndicat de copropriété a le droit d'exiger de supprimer ces branchements illicites sur les communs.

Vos travaux doivent être soumis à l'autorisation de l'AG selon l'article 10 du décret n°67-223

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Et ma dernière réponse sur l'autre forum :

Vos travaux privatifs affectent les parties communes (tranchée !) et doivent être autorisés par l'AG de la copropriété à la majorité de l'article 25b.

J'ai donné plus haut des détails du décret sur la manière de demander officiellement (RAR au syndic + descriptif détaillé des travaux)

Si l'AG refuse vos travaux ou y met des conditions qui vous semblent inacceptables vous devez contester cette décision dans les 2 mois au tribunal et avec un avocat.

L'AG peut imposer des modalités pour ces travaux et si le garage est transformé en habitation vous imposez aussi une déclaration à l'urbanisme et une modification du règlement de copropriété (= les tantièmes de garage sont moins élevés que les tantièmes d'habitation).

Et rien ne peut vous garantir que ces travaux seront acceptés.

On peut même d'avance parier le contraire puisque certains copropriétaires ont certainement très mal vu ce détournement d'électricité qui a duré (combien de temps ?) et qu'il n'a pas été compensé (avez-vous vérifié ?)

Donc à vous de vous montrer convaincant. L'aide d'un avocat ne sera pas superflue, et aussi toute proposition d'indemnisation du préjudice sera bienvenue pour aider à amadouer les votants.

Par jean minu

Merci Yapasdequoi c'est très clair, je croise les doigts