



Copropriété a deux

Par Milaine40

Bonjour, je suis syndic bénévole nouvellement élue d'une copropriété à deux. Je suis copropriétaire majoritaire. J'envisage de louer le logement que j'occupais moi même. Je dois impérativement installer un compteur électrique à l'intérieur du logement alors que lorsque je l'occupais le compteur se trouvait sur le palier. Je suis propriétaire des deux lots sur le même palier et voici ce que mentionne le règlement de copropriété: "Lorsqu'une partie commune dessert plusieurs lots appartenant à un seul propriétaire, ce dernier en aura la jouissance privative sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et de ne pas limiter l'accès à un équipement commun. De plus, il en aura la charge de l'entretien" Pour équiper le logement d'un compteur électrique Enedis doit poser un petit appareil et lors de l'intervention, l'autre copropriétaire s'est opposé aux travaux parce que je n'avais pas demandé l'autorisation de la copropriété. J'ai fourni l'extrait du règlement de copropriété à Enedis qui accepte de reprendre les travaux mais l'autre copropriétaire menace d'intervenir à nouveau en présence d'un huissier. J'ai convoqué une AG pour informer l'autre copropriétaire de la nature des travaux et pour lui signifier que je prends tous les frais à ma charge mais je crains qu'il vote contre. Ai je vraiment besoin de son accord ? et si oui, que faire? D'avance merci.

Par yapasdequoi

Bonjour

Strictement, l'autre copropriétaire a raison: Vous devez obtenir une autorisation de l'AG selon l'article 25 b pour une intervention sur les parties communes.

Votre argument sur le palier à jouissance privative n'en est pas un puisqu'il reste partie commune.

Ensuite en copropriété à 2, il y a des simplifications dans la loi :

cf chapitre IVTer de la loi 65-557. Notamment vous pouvez prendre les décisions article 25 si vous détenez plus de 2/3 des voix : est-ce le cas ?

Sinon il faudra contester ce vote négatif pour abus de majorité au tribunal selon l'article 42 et dans les 2 mois. Vous n'êtes pas près de voir votre nouveau compteur....

Pourquoi ce voisin veut-il vous nuire ? Ne pouvez vous trouver un "arrangement" amiable ? Le dédommager (on ne voit pas de quoi.. mais bon...

Et surtout on ne comprend pas pourquoi vous ne modifiez pas l'installation électrique à l'intérieur du logement ce qui vous simplifierait la vie !

Par Milaine40

Il s'agit d'une succession. J'ai hérité de 2/3 du bâtiment mais le notaire, je ne sais plus pour quelle raison, ne m'a accordé que 65% et à cette époque je n'ai pas vu les conséquences que cela aurait pour la copropriété. Il s'agit d'une transformation et jusqu'à maintenant la conso électrique des communs était reliée à mon compteur. Nous aurions dû demander un compteur pour les communs et les frais partagés mais je n'aurais jamais pu obtenir l'accord alors j'ai fait une demande pour mon logement et tous les frais à ma charge. Le délai est pénalisant bien que j'ai trouvé un locataire qui accepte la situation. j'ai réglé 1 500? d'avance la pose du compteur. C'est la condition d'Enedis alors je ne peux pas abandonner le projet. Pour mettre toutes les chances de mon côté, j'ai convoqué aussi une AG pour demander l'autorisation deux jours avant la date prévue pour l'intervention. Aujourd'hui un deuxième problème est venu s'ajouter. Comme je suis majoritaire et en l'absence de syndic, j'acceptais de régler la facture d'eau et c'est l'autre copro qui remboursait une somme sans aucun justificatif. Avant 2020, je n'avais pas le choix alors je subissais. La facture de l'eau est à régler aujourd'hui même et malgré les relances je n'ai rien perçu: ni sa quote part, ni les justificatifs de consommation. Le conflit est apparu lorsqu'il a eu connaissance de la nouvelle loi qui simplifie la gestion des copros à deux et qui me permet, en tant que copro majoritaire, de prendre quelques décisions. Avant 2020, c'est lui qui décidait et moi je payais et je ne pouvais pas aller au tribunal à chaque vote. Il n'y a plus aucun arrangement possible et c'est à cause de son comportement que j'ai préféré déménager. Lui, il habite toujours sur place. Je souhaite clarifier la situation pour pouvoir vendre

Par yapasdequoi

Il y a un état descriptif de division ? c'est vraiment une copropriété ?
La copropriété à 2 c'est l'unanimité ou l'enfer.
Consultez un avocat.

Attention si vous mettez en location, ce sera encore plus compliqué à vendre occupé...

Par Milaine40

Oui, c'est une copropriété avec un règlement de copropriété.
La location est prévue pour une courte durée.
Jusqu'à présent il y avait un semblant d'entente parce que je prenais tout en charge sachant que le tribunal me coûterait plus cher.
Le budget de fonctionnement est faible. Il est inférieur à 3000? hors travaux importants décidés à l'aimable.
Mathématiquement, ça me coûte moins cher de régler la totalité des charges plutôt qu'intenter des procès mais je veux me sortir de cette situation définitivement même si ça doit me coûter de l'argent.
Les travaux en vue de la pose du compteur électrique n'ont aucune conséquence pour les occupants du bâtiment. Il s'agit d'une simple goulotte au niveau du plafond, partant de la colonne montante et qui existe déjà sur les autres paliers.
C'est vraiment pour me sanctionner parce que je n'accepte plus la situation

Par yapasdequoi

Pour une location meublée, il n'est pas nécessaire d'avoir un compteur séparé.

Vous ne pourrez contraindre l'autre copropriétaire à accepter vos travaux ou à payer sa quote part que par voie de justice, et donc avec le concours d'un avocat.

Ou alors vous faites "la part du feu" : vous vendez en l'état et faites une croix sur les frais engagés à perte et sur la moins value.

Par Milaine40

L'Ag en vue des travaux aura lieu deux jours avant la date d'intervention d'Enedis. Si je n'obtiens pas l'accord, je vais suivre vos conseils et demander l'intervention d'un juge et par conséquent d'un avocat. Le logement est meublé afin pouvoir le récupérer au bout d'un an maximum. J'ai encore 3 mois avant d'envoyer le préavis pour vente. Ce qui m'anagoissait c'est le doute . Si la loi m'oblige à avoir son accord je demanderai . Ce qui me préoccupait est de me faire abuser par ignorance. Il l'a déjà fait lors de l'élection du syndic ce qui a beaucoup retardé la mise en place.
Je profite pour vous demander encore une chose: la facture d'eau est arrivée. Je suis syndic mais le compte prévisionnel n'a pas encore été voté, toujours pour des raisons futiles, donc pas de compte bancaire et pas de provisions. Habituellement je réglais la totalité et il me remboursait une somme sans aucun justificatif. Cette fois j'ai envoyé la facture et une relance et je n'ai pas de réponse. La date limite est fixée au 18 avril. J'ai demandé un délai à la compagnie de l'eau mais comment dois je procéder s'il ne répond pas?

Par yapasdequoi

Avez-vous voté un budget prévisionnel en AG ?
Et ouvrez vite ce compte bancaire pour la copropriété.

Par Milaine40

Non, l'autre copropriétaire discute tout pour retarder l'ouverture du compte. L'AG pour le vote du prévisionnel a été déprogrammée plusieurs fois . Elle aura lieu le 25 avril mais sans aucune garantie qu'il soit voté. L'autre copro exige que le compte précédent soit validé mais il n'y avait pas de compte de copropriété...à moins qu'il veuille valider mes comptes personnels? LOL Il a des exigences qui n'ont aucun sens mais en attendant cela retarde la mise en place du syndic

Par yapasdequoi

Vous avez vraiment besoin d'aide !
La comptabilité du syndic n'est PAS votre compte bancaire !

Adhérez vite à une association comme ARC ou équivalent pour vous aider.

Ou alors prenez un syndic pro.

PS vous pouvez ouvrir un compte dans la banque de votre choix avec le PV de l'AG qui vous nomme syndic.

Par Milaine40

Non, pour la compta j'ai bien compris. Je suis aussi travailleur indépendant et c'est un peu le même principe. J'ai adhéré à l'Arc mais les reponses tardent trop et j'ai besoin de réponses en urgence. Je peux ouvrir un compte bancaire avec le PV de l'AG me designant comme syndic mais ce n'est pas pour ça que j'obtiendrai des fonds. Aujourd'hui même l'autre copro exige que je verse sur le compte une petite somme que j'ai reçu en dédommagement d'un petit sinistre à la copropriété. C'était en 2018. Un sinistre survenu chez moi a eu des conséquences sur la porte de la copropriété. Comme je suis assurée à la même compagnie, le dédommagement m'a été adressé alors qu'il aurait dû être adressé à la copro...sauf que nous n'avons pas de compte. J'ai effectué les réparations et le montant a dépassé le dédommagement. J'ai remis les factures à l'autre copro mais, malgré tout, elle exige que je porte la totalité de la somme sur le compte prévisionnel. C'est une somme inférieure à 150? mais dois-je la verser alors que en l'absence de syndic j'ai pris l'initiative de réparer? C'est l'assurance qui a commis une erreur mais j'ai réparé les dommages. A-t-il le droit de réclamer cette somme?

Par yapasdequoi

Puisque vous avez des connaissances en compta, vous comprendrez que votre joyeux mélange entre privatif et copropriété ne tient pas la route.

Il est temps de commencer à établir une compta pour cette copropriété et d'ouvrir un compte bancaire.

Ne pas confondre vitesse et précipitation.

Si vous avez une AG prochainement, il faut en profiter pour obtenir un budget prévisionnel, puis des appels de fonds et la régularisation entre les provisions et les dépenses réelles.

Si le solde est négatif, eh bien les copropriétaires doivent verser la différence à hauteur de leurs tantièmes.

Par Milaine40

La compta n'est pas un problème et il y avait un LOL.

Jusqu'en 2020, toute décision devait être prise à l'unanimité alors l'autre copro s'opposait à tout sachant qu'il n'y avait que le juge qui pouvait trancher. Qui dit juge, dit avocat, et des frais dépassant la valeur de l'affaire à juger. Je ne pouvais pas engager un avocat pour obliger l'autre copro à justifier sa conso d'eau, pas plus que la réparation d'une gâche électrique, ou l'entretien de l'interphone, ou remplacer une tuile ébréchée...C'est pour cela qu'il n'y avait ni syndic, ni compte, ni provisions...tout devait passer par un juge...alors je payais. Maintenant, j'ai pu être élue syndic avec mon seul vote. Ça change tout mais ça change aussi pour l'autre copro qui n'accepte pas que la loi l'oblige à payer ses charges. Aujourd'hui il propose de payer sa part de consommation d'eau par virement. C'est lui même qui calcule le montant et qui fera le virement de la somme. Dans ce cas le syndic ne sert à rien et le compte copro non plus. Je suis syndic mais c'est lui qui gère. La semaine prochaine aura lieu le vote du budget prévisionnel. J'ai envoyé les éléments qui m'ont servi à calculer le budget prévisionnel pour 2024. J'ai calculé la part de provisions à verser trimestriellement mais je sais déjà qu'il refusera et qu'il va proposer un appel de fonds à chaque fois qu'une facture se présentera. En clair, je n'aurais même pas de quoi payer les timbres. Peut-il réellement refuser de verser les provisions trimestriellement et attendre des appels de fonds? Dans ce cas, comment je peux engager des poursuites contre un mauvais payeur s'il ne verse pas de fonds?

Par yapasdequoi

Selon le montant du budget, vous pouvez envisager un appel de fonds annuel.

Vous pouvez aussi demander en AG une avance de trésorerie, qui peut être égale à 1/6 du budget.

Mais si l'autre copropriétaire refuse tout et qu'il a l'habitude que vous avancez les sommes nécessaires, ce sera compliqué de changer le mode de gestion.

Comme je disais précédemment : la copropriété à 2 c'est soit l'unanimité soit l'enfer.

Par Milaine40

"L'autre" refusait tout parce qu'il n'y avait pas de syndic. Jusqu'en 2020, je gèrais comme une propriété . Les travaux importants étaient repartis selon les tantièmes mais pas l'entretien courant dont les sommes étaient inférieures au frais de recouvrement. C'est parce que je n'accepte plus de payer que la situation s'est dégradée.

Par yapasdequoi

C'est vous qui décidez si vous gérez selon la loi ou à la bonne franquette.

Par Milaine40

Je l'ai déjà dit: depuis 2020 , la loi permet de gérer une copro à deux plus facilement sans bloquer la situation à chaque décision. Maintenant je suis syndic et je veux gérer comme toutes les copros mais j'ai besoin pour faire respecter les décisions de m'appuyer sur des articles de loi. Cette situation va cesser lorsqu'il verra que j'ai un soutien efficace et que son comportement peut le mener devant un juge. Je n'ai pas face à moi un copro qui veut comprendre des décisions mais un ennemi qui veut m'éliminer. Il y a aussi le fait que je sois une femme, qui est majoritaire et qui gère la copropriété. Pour certaines personnes, c'est insupportable. Je ne vais pas non plus m'obstiner et me battre contre lui toute ma vie. Je voulais clarifier la situation , enregistrer la copro, ouvrir un compte bancaire, effectuer les diagnostics obligatoires, équiper la copro d'un compteur électrique indépendant...toutes ces démarches sont facturées par un syndic pro alors que je suis capable de le faire moi même, et par la suite passer le relais à un syndic pro qui n'aura pas grand chose à faire mais qui m'évitera de traiter avec " l'autre"

Par yapasdequoi

Vu la volonté d'obstruction de l'autre copropriétaire, vous n'arriverez pas à le convaincre ni à le forcer sans dépenser des sommes importantes en procédures.

Prenez connaissance des textes :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>][url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/>]

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423>][url=<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423/>]

Vous pouvez aussi (comme déjà dit) adhérer à une association type ARC-UNARC pour une somme modique et avoir un soutien juridique et comptable.

Pour commencer concentrez vous sur l'essentiel de ce que vous pouvez faire seule : ouvrir le compte bancaire, souscrire l'assurance, enregistrer les dépenses dans la comptabilité, et prendre toutes les décisions relevant de l'article 24 : entretien, séparation des réseaux électriques, etc (cf article 41-16).

Et en fin d'exercice, vous présenterez en AG les comptes de l'année et si approbation (que vous n'aurez peut être pas...) répartirez le solde selon les tantièmes.

Là vous aurez le choix : vous asseoir sur les sommes que vous aurez versées ou bien entamer une procédure pour forcer l'approbation des comptes et le recouvrement de la quote part de l'autre copropriétaire.

Par Milaine40

J'ai adhéré à l'ARC mais depuis si peu de temps que je n'ai pas encore eu des réponses à mes questions. La solution que vous me proposez me semble acceptable vu la situation. L'AG concernant le budget a lieu la semaine prochaine. Si le budget est rejeté j'assumerai seule les dépenses que je réclamerai par voie de justice à la fin de l'exercice. Que dois je répondre à la demande de RIB pour virer sa quote part de consommation d'eau sans présenter de justificatifs? Peut il exiger des appels de fonds à chaque facture plutôt que des versements trimestriels?

Par yapasdequoi

Il faut remettre la charrue après les boeufs.

En premier c'est ouvrir un compte en banque.

Puis voter le budget, puis les appels de fond trimestriels pour une provision = une avance AVANT de recevoir les factures (possible de demander un seul appel annuel).

PLUS un fond de roulement (ou une avance de trésorerie) égale à $\frac{1}{6}$ du budget.

C'est tout le principe de gestion de la copropriété : on ne répartit pas chaque facture.