



Servitude tableau électrique commun en copropriété

Par CoproHorme

Bonjour,

Notre petite copropriété rencontre une situation que je n'arrive pas à éclairer avec mes recherches, je représente le syndic bénévole.

La copropriété dispose d'un tableau électrique, pour nos éléments communs (portails, pompes de relevage ...), situé dans une cave. Cette cave fait partie du lot d'un des copropriétaires et un droit de passage à cette cave est mentionné, mais avec la mention de canalisation et puits seulement.

Ce propriétaire souhaite aujourd'hui aménager cette cave et demande de déplacer le tableau électrique, au frais de la copropriété. Cela représente une somme plutôt élevée pour notre petite copro.

Certains de copropriétaires, dont moi, pensons qu'il existe cependant une servitude (non inscrite dans le règlement de copropriété) par destination du père de famille, dans la mesure où le compteur était présent avant la création de la copropriété et la répartition en lots.

Si cela est juste, cela implique que les frais sont à la charge du propriétaire.

Je vous remercie d'avance de vos éclairages.

Cyrille

Par yapasdequoi

Bonjour,

Combien de lots principaux (logements ou commerces) dans cette copropriété ?
A priori le déplacement de ce tableau doit être voté par l'AG et réparti aux tantièmes.

Par CoproHorme

Selon vous, pas de servitude par destination du père de famille ?
Il y a 10 lots d'habitation, avec 10 copropriétaires

Par yapasdequoi

Euh non.

Il n'y a pas de servitude en copropriété entre le syndicat et un lot ou une partie privative.

Compte tenu du fait que le propriétaire de la partie privative est également propriétaire d'une quote-part de partie commune, il s'avère impossible de constituer une servitude sur une partie commune au profit d'un lot privatif.

Vous avez 2 approches possibles :

- l'indifférence : ne rien faire et celui qui veut faire déplacer le tableau le prend à sa charge après un vote en AG à l'article 25, ou assigne le syndicat. Il y a de grandes chances qu'il soit débouté et donc les frais de justice seront aussi à sa charge.

- l'apaisement : voter en AG le déplacement et répartir le coût aux tantièmes.

Par Urbicande75

Bonjour,

La servitude par destination du père de famille est un aménagement foncier suite à division du foncier. Cela ne me semble pas applicable car en copropriété car le foncier pur est de toute façon commun.

Si le tableau était là avant la mise en copropriété, vérifiez votre règlement de copropriété, notamment s'il contient une clause générale d'obligation de garder les éléments communs accessibles (en plus de la mention spécifique à la cave).

Il y a généralement un équilibre à trouver entre le fait que le copropriétaire dispose de ses parties privatives comme il l'entend et les équipements communs. Vous pourrez certainement trouver un compromis du type 50% prise en charge par le syndicat (tantièmes) et 50% pris en charge par le copropriétaire.

Sinon effectivement, vous attendez qu'il demande le déplacement en AG et assigne.

Par CoproHorme

Merci,
Notre règlement comporte cette mention dans les conditions particulières :

Servitudes Générales

Les copropriétaires bénéficient réciproquement de toutes servitudes de passage de tous les réseaux secs ou humides (assainissement, électricité, eau) à l'effet de raccorder leur lot audits réseaux.

La fin de cette mention me laisse penser que cette partie ne s'applique pas à notre problème de tableau électrique commun.

Par yapasdequoi

En effet, ce n'est pas le sujet.

Par Urbicande75

En effet, plutôt une clause de ce type :

"Les copropriétaires devront souffrir sans indemnités l'exécution des travaux qui deviendraient nécessaires aux choses communes y compris les conduits et canalisations divers qui traverseraient leurs appartements et locaux, et, si besoin est livrer accès aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés de surveiller conduire et faire ces réparations".

Auquel cas, il devra aménager sa cave en respectant cette clause au risque qu'à chaque accès nécessaire le démontage / remontage de ce qui bloque soit à sa charge. Cela peut être un levier de négociation pour une prise en charge partagée.

Par isernon

bonjour,

le copropriétaire de la cave a acquis ce lot qui comportait les installations déjà existantes que vous avez décrites, installations qui étaient apparentes lors de son achat.

dans cette situation, je ne pense pas que le copropriétaire puisse exiger le déplacement de ces installations dont il avait connaissance.

salutations

Par yapasdequoi

Même avis que isernon.

Il vous incombe de choisir l'approche qui convient à votre copropriété : l'indifférence ou l'apaisement.

Par CoproHorme

Merci pour vos retours très clairs.
J'ai maintenant deux points :

- Quelle position prendre en tant que Syndic bénévole pour présenter l'ensemble de vos remarques aux copropriétaires ? J'ai peur de ne pas être pris au sérieux. (Faut-il que je consulte un notaire ou avocat ?)

- Est-ce que la situation est différente s'il s'agit d'une installation d'un copropriétaire dans cette cave ? Nous avons le cas d'un chauffe-eau d'un autre propriétaire présent dans cette cave. Le propriétaire de la cave exige que ce chauffe-eau soit déplacé au frais du propriétaire du chauffe-eau.

Par yapasdequoi

C'est à vous de choisir votre position. Si vous voulez un autre avis, consultez un avocat.

Vous pouvez aussi comme déjà dit totalement ignorer la situation. C'est le plus gêné qui ira consulter un avocat et engagera les démarches qui lui conviennent (à ses frais).

Le seul risque c'est qu'il s'énerve et coupe le courant ... dans ce cas vous porterez plainte pour vandalisme. MAis l'ambiance ne va pas s'améliorer.

Et pour l'exemple du chauffe-eau, c'est un litige privatif qui ne vous concerne pas en tant que syndic.

Par CoproHorme

Mais ce litige me concerne à titre individuel, car c'est mon chauffe-eau :P

Par yapasdequoi

Alors soit vous avez une servitude établie par un acte ou définie dans le RDC, soit vous devrez le déplacer. Votre équipement n'a rien à faire dans la cave du voisin.

Par CoproHorme

Même si ce chauffe-eau était déjà présent avant la création de la copropriété et le partage en lot ?

Par yapasdequoi

Bah oui.
Sauf s'il a été mentionné sur le règlement de copropriété ?

(je comprend mieux votre inquiétude car comme syndic vous êtes mis en défaut par ce litige personnel)

Par Urbicande75

Les propriétaires auraient dû le bouger à la création des lots. Chacun chez soi dès le début, ce sont des embrouilles à coup sûr par la suite.

Depuis combien de temps est il la ? Vous pouvez toujours essayer de dire que la servitude d'implantation avait été acceptée et donc que si il veut y mettre fin, il partage les coûts, mais juridiquement, une servitude implicite sera difficilement reconnue si vous n'avez pas plus d'éléments écrits. Pas de mention dans un éventuel acte d'achat du lot ?

Par yapasdequoi

Mais surtout ne pas mélanger les 2 sujets ...

Par CoproHorme

Ok, je cerne mieux la situation.

Encore merci. J'espère gérer au mieux cette bipolarité

Le nouveau propriétaire étant assez coopératif, je vais jouer l'apaisement, mais je pense présenter les éléments que vous m'avez présentés à l'ensemble de copropriétaires, pour qu'il y ait un positionnement collectif sur la situation. Le point central étant le prix. J'espère que les devis seront acceptables.

Par yapasdequoi

A titre de précaution :

Vérifiez que cette cave est bien un lot privatif appartenant à ce copropriétaire, et n'est pas une partie commune appropriée sans autorisation soit par lui soit par son vendeur...

Faites ensuite établir des devis pour le tableau électrique. Attention, l'électricien exigera probablement de "remettre aux normes" dans la foulée, car sa responsabilité est engagée. Ce qui peut occasioner des surprises.

Profitez en pour déplacer votre chauffe eau qui n'a rien à faire ni dans une partie commune ni dans une cave privative.