Caves sauvages - marche à suivre ?

Par Urbicande75

Bonjour,

Une nouvelle aventure dans ma formidable copro.

A l'occasion d'une vérification de descentes EU en caves, comme il fallait repérer les appartements du RDC par rapport aux caves et conduites, j'ai identifié 2 caves "sauvages".

Des constructions non identifiées ni représentées sur les plans d'origine. Pas de numéro de lot ou numéro de cave dessus. Les constructions sont clairement assemblées pour ressembler aux caves (généralement des planches de bois) mais on voit que ce n'est pas comme les autres.

N'ayant aucun nom, aucun numéro d'identification ni rien pour trouver qui aurait construit cela, quelle marche à suivre recommanderiez vous : on casse tout direct ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce sont des cabanons ? édifiés sur les parties communes extérieures ?
ou bien des cloisonnements ajoutés dans les sous-sols ?
Ces caves sont-elles fermées à clé ?

Avant de tout démolir, demandez plutôt au syndic de rappeler par une note adressée à tous les copropriétaires et aussi affichée dans le(s) hall(s) (c'est possiblement des locataires qui ont ajouté ces caves) que la privatication d'une partie commune est prohibée par la loi et par le règlement de copropriété.
Qu'il demande sous huitaine la remise en état des parties communes ou sinon procèdera à leur destruction et mise à la décharge des déchets qui y sont abandonnés.

Surtout ne pas faire allusion à des "affaires personnelles" ce qui nécessiterait un traitement spécifique.

Par Urbicande75

Ce sont des cloisonnements en sous sol.

L'une n'est pas cadenassée et semble abandonnée, l'autre a une porte en bois et est fermée à clé.

Merci pour l'idée de la note pour celle qui est fermée. Pour l'autre vu qu'elle est ouverte, ca doit dater et les "coupables" ne doivent plus etre la.

Par yapasdequoi

Si après la note personne ne réagit, le syndic peut faire débarasser.

Par yapasdequoi

En complément, ce serait utile de prévoir une visite annuelle du syndic avec le président du CS dans le contrat du syndic.
Une inspection régulière de l'ensemble des parties commune n'est pas un si gros luxe dans une grande copropriété.

Par Urbicande75

Oh mon dieu, j'ai plus de rapports de visite depuis 2 ans ... visiter les caves ? Si on lui dit pas, il ira pas.

Je vais essayer de regarder tout ça mais grosse copro, on est sur l'épaisseur du trait.

Par yapasdequoi

Si c'est prévu au contrat il doit le faire.
Ou alors réduire ses honoraires.

Par Urbicande75

C'est prévu pour la revue des comptes ;-)

Je suis président du CS que depuis 2 mois :-) ... très envie de le cadrer mais beaucoup de choses a faire et trop peu d'aides des autres du CS.

Je sors juste de l'histoire des loyers et d'un problème d'exercice de droit de surplomb où j'ai du tout suivre avec l'avocat... pfiouuu

---
Par yapasdequoi

Président du CS c'est pas juste honorifique !
Mais ça peut être passionnant et surtout utile.

Perso dans ce rôle j'ai réduit les charges de copropriété de 25% en 3 ans... chasse au gaspi c'est du sport !

Par Urbicande75

Ah oui quand même. Quelle taille de copro ?

Le souci chez nous est que récupérer 500euros ne fera qu'1 euro chacun donc beaucoup ne regardent pas et s'en fichent. Je préfère remettre ça dans l'entretien.

Chez nous c'est moins visible immédiatement mais on le verra sur l'immeuble j'espère.

Par yapasdequoi

Commencez par examiner les gros contrats d'entretien.
Surtout ceux qui durent par tacite reconduction depuis des années. Vous gagnerez bien plus que 500 euros !

Et vous pouvez aussi adhérer à une association (type ARC ou CLCV) pour avoir plus de conseils et des formations.