



Compteurs commun dans une maison

Par Tazgc

bonsoir

je me trouve dans un cas un peu particulier

propriétaire d'une partie d'une maison partagée en 2 partie chez le notaire lors d'une succession (qui commence à dater, plus de 30ans)

j'ai donc une partie de l'habitable et du terrain, et l'autre héritier à une autre partie (en gros 45/55)

la ou le bas blesse, c'est les compteurs eau et edf

il n'y as qu'un seul compteur de chaque pour l'ensemble, qui se trouve dans sa partie habitable

j'ai des divisionnaires pour ma partie mais bon, ça reste des divisionnaires

l'autre héritier parle depuis un moment de rendre indépendante sa partie et la mienne, et donc de me faire poser des compteurs indépendants des siens

dans ce cas un peu spécial, qui paye quoi ?

dans mon idée (peut être fausse) la facture de l'opération devrait être répartie au quantième (soit 45/55 dans mon cas)

merci de vos réponses éventuelles, cordialement

Par morobar

Bonjour,

j'ai des divisionnaires pour ma partie mais bon, ça reste des divisionnaires

Situation irrégulière, la revente d'énergie est interdite.

Vous devez donc bénéficier d'un compteur individuel.

Il peut y avoir création de servitude, dite du père de famille.

Si l'autre héritier refuse le partage des frais, il peut aussi refuser de vous délivrer de l'électricité et faire couper la connexion.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Copropriété :

Avez- vous acté le partage physique de la maison et l'attribution des 2 lots de copropriété par un Etat Descriptif de Division publié par votre notaire ?

Sinon vous êtes encore en indivision et propriétaires de chacun une quote part de l'ensemble (et non pas chacun de sa surface)

La création de la copropriété est indispensable pour mettre en place les séparations que vous souhaitez.

Pour l'électricité :

Il faut faire séparer les 2 circuits et créer un nouveau PDL (point de livraison) avant de poser un compteur.

Contactez un électricien pour l'installation intérieure (tableau électrique) et ENEDIS pour un devis de pose du compteur.

Pour l'eau ? qu'en est-il ? c'est votre commune qu'il faut contacter (ou le fournisseur d'eau) pour avoir un compteur individuel.

Par yapasdequoi

PS : Il faut une autorisation de l'urbanisme pour acter la division de cette maison en 2 unités de logements indépendants (et le déclarer aussi au fisc)

Par morobar

Oui, mais l'affaire date de 30 ans ordonnancé par le notaire en charge de la succession à l'époque.

Par yapasdequoi

??? On ne sait pas ce que le notaire a acté précisément.
Est-ce une division en lots ou une attribution de parts d'indivision ????

Par Nihilscio

Bonjour,

PS : Il faut une autorisation de l'urbanisme pour acter la division de cette maison en 2 unités de logements indépendants (et le déclarer aussi au fisc)

Il n'y a pas de création de surface de plancher, il n'y a pas de modification de la structure porteuse ni de la façade, il n'y a pas de changement de destination, il n'y a pas besoin d'une autorisation d'urbanisme.

Par yapasdequoi

Bah si. La division de pavillons est encadrée dans certaines communes. Notamment pour le nombre de stationnement.

Par Nihilscio

Quelle référence juridique ?

Par yapasdequoi

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256[/url]

Par Nihilscio

C'est ce que j'appelle une non-réponse. Lequel des 177 articles de la loi ALUR nous intéresse-t-il ?

Il pourrait s'agir de l'article L115-3 du code de l'urbanisme, introduit non par la loi ALUR mais par l'ordonnance du 25 septembre 2015, qui soumet les divisions foncières à déclaration préalable dans certaines communes pour préserver la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Sauf que la maison a été divisée il y a plus de trente ans, très probablement en copropriété.

Il n'y a donc pas de problème d'urbanisme. Le problème est qu'il n'y a pas eu séparation des alimentations d'eau et d'électricité.

Pour l'eau, on peut très bien en rester aux compteurs divisionnaires.

Pour l'électricité il faut faire installer deux points d'accès par le gestionnaire du réseau. Partage de ces frais à mon sens à égalité. Pour les modifications en aval dans les deux appartements, ce sont des frais privatifs.

Par yapasdequoi

Il peut y avoir des clauses du PLU qui ne sont pas respectées par cette division.
Mais je conviens qu'il peut y avoir prescription ... sauf si c'est une indivision et que la division en lots de copropriété reste à acter.

Par Tazgc

Bonsoir

désolé de ne pas avoir répondu plus tôt, faute d'avoir un accès à internet stable et le temps (boulot chronophage)

pour répondre plus précisément, j'ai réussi à avoir d'autres infos (et l'acte de partage ainsi que le rgt de copro)

lors du dernier acte notarié, 1981, il a été acté un règlement de copropriété régissant les 2 lots (mais à tort, étant un bien familial, aucun syndic de nommé)

les compteurs sont (entre autres détails) noté dans le règlement comme étant dans une copro avec indivision forcée

il n'y a aucunes "pièces" en copro ou en partie commune

l'actuel compteur EDF est dans une des pièces de l'autre propriétaire, le compteur d'eau en voie publique

Par Henriri

Hello !

Et que dit ce règlement Tazgc, copropriété à 45/55 ?

A+

Par Tazgc

Et que dit ce règlement Tazgc, copropriété à 45/55

en gros

sur l'acte, quote part dans la propriété du sol et des parties communes

lot 1 : 452/1000

lot 2 : 548/1000

Par ESP

Bonjour

Le partage d'une succession a débouché sur cette situation, les logements n'ont pas été rendus indépendants aux frais de la succession, ils doivent donc l'être à frais communs...

Par Tazgc

ils doivent donc l'être à frais communs...

dans quelle proportion, il y a une obligation légale qui impose un pourcentage, ou c'est la quote part de la répartition qui donne le pourcentage de répartition ?

merci en tout cas de vos réponses à tous, ca fait avancer merci

Par yapasdequoi

Les frais de séparation des réseaux pourraient être partagés selon les proportions de propriété.

Si les 2 copropriétaires ne sont pas d'accord il faudra solliciter un jugement du tribunal.

Pour commencer il faudrait commencer à gérer cette copropriété selon la loi : convoquer une AG avec un ordre du jour minimum pour : designer un syndic, voter un budget previsionnel, ouvrir un compte bancaire, souscrire une assurance RC... et bien sûr ces travaux de séparation.

Il faut joindre les devis à la convocation et l'adresser en RAR au moins 21 jours avant la date de cette AG.

Et si l'autre copropriétaire ne coopère pas, saisir le tribunal pour designer un syndic.