



Refus branchement Enedis dans une cave

Par trampoline

Bonjour,
j'ai un soucis, je possède une cave de 50m2 dans le centre de Paris, entrée privative sur cour, parquet, superbe.
Je devais en faire mon studio personnel d'enregistrement, j'ai demandé la pose d'un compteur, refusé par le syndic sous prétexte du règlement de copropriété refusant les nuances.
J'ai accepté et ai décidé de mettre en vente mon bien, ai trouvé un acheteur dont le but est de justement est de faire une cave à vins personnelle.
Néanmoins, ayant payé les travaux de rénovation et d'installation (prises électriques, lumières), Je veux vendre la cave avec un compteur posé (histoire de retomber financièrement déjà)
Problème, le syndic et la copro refusent encore l'installation d'un compteur, sous n'importe quelle raison.
Je me retrouve dans la situation ou je suis entrain de perdre mon acheteur.
dois je aller au tribunal, contester cette décision?
Que puis je faire?
merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les solutions qui se présentent à vous sont les suivantes :

- passer outre au risque que vous ne soyez attaqué par le syndicat des copropriétaires ;
- demander l'autorisation de l'assemblée générale et la contester en cas de rejet.

Il faudrait étudier s'il y a des motifs de refus sérieux fondés sur le règlement de copropriété et la destination de l'immeuble.

Par trampoline

Bonjour,

- j'ai déjà une demande au syndic, donc je ne peux pas passer outre.
- j'ai demandé l'autorisation, mais elle m'a été refusée sous différents prétextes assez flous:
 - pas confiance en Enedis pour les travaux
 - pas confiance dans mon acheteur
 - "si on commence à mettre l'électricité dans une cave..." (super constructif comme argument)
 - "On s'est fait arnaqués par quelqu'un qui a acheté un endroit pour son père malade et qui l'a revendu 10 fois plus cher" (complètement hors sujet)

Bref, c'est sans fin, en fait ils veulent que je la vende sans électricité (et sans possibilité de l'installer ensuite) Donc, à perte pour moi, vu ce que j'y ai investi (estimation entre 50 et 80 000 euros de moins).
Donc absurde.

Par Nihilscio

Ce n'est pas le syndic qui décide, c'est l'assemblée générale. Il faut faire inscrire la demande d'autorisation à l'ordre du jour.

Par trampoline

Oui, ça a été fait, j'ai fait une demande d'AG extraordinaire, qui m'a coûté 980 euros

La pose d'un compteur m'a été refusé à l'unanimité sous un prétexte très fallacieux (qu'ils nient maintenant) que je ne peux dévoiler ici, trop grave.
Ce qui m'incite, je pense, à prendre un avocat car les choses sont allées beaucoup trop loin.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est quand même dommage d'avoir engagé tous ces travaux avant d'avoir la certitude de pouvoir mettre ce compteur.
Et vos installations étaient alimentées comment ? une dérivation sauvage depuis les parties communes ?

La contestation d'une décision d'AG doit être faite dans les 2 mois de la notification du PV, et avec un avocat.
cf article 42 de la loi 65-557

Avez-vous la certitude que d'engager les frais de justice et ensuite de pose du compteur (si le juge vous donne raison ce qui n'est pas garanti) permettraient de récupérer vos investissements ?
Parfois il faut savoir faire la part du feu...

Par trampoline

Les travaux étaient fait à l'aire de générateurs.

pour faire simple, le prix de revient de ma cave après travaux est de 135 000 euros.

j'ai eu une proposition que j'ai accepté à 150 000 (Avec électricité installée)

Sauf que avec ce que propose le syndic, c'est pas d'électricité pour ma vente et aucune certitude sur la possibilité d'en mettre ensuite, ma cave repasse à 60/70 000 Euros.

du coup, perte énorme.

Je sais qu'un avocat coûte cher mais quel est mon choix?

perdre 60 000 euros sans rien faire?

Par yapasdequoi

Vous avez utilisé des générateurs de quel type ? avez-vous informé votre assureur de cette installation ?

Avez-vous évalué le risque d'incendie ? le risque d'intoxication ?

Vous avez dépensé 50 000 euros et plus pour aménager cette cave sans autorisation ?

On comprend que les copropriétaires n'ont pas bien compris votre projet qui semble totalement irrationnel... ou alors vous ne dites pas tout.

Bref consultez un avocat. Un devis ne coûte rien. Et vous verrez ce qui est possible avec lui.

Par trampoline

Des générateurs au Lithium, il y a eu 1 mois de travaux en tout et l'essentiel s'est fait à l'extérieur.

aucun risque intoxication.

Je n'ai pas dépensé 50 000 euros de travaux, je comptais la totalité, frais d'agence, notaire, travaux. Les travaux en eux mêmes me sont revenus à 35 000 euros.

Je suis musicien, et si les gens aiment beaucoup la musique, ils n'aiment pas spécialement les musiciens, c'est comme ça à Paris, pour vivre heureux, vivons cachés, tous vous le diront.rien d'irrationnel là-dedans, je n'étais juste pas dans le bon quartier

J'ai voulu faire les choses bien, du coup j'ai dit ce que je faisais,car il me fallait installer un compteur, me suis pris un refus catégorique, Soit.

Mais maintenant que la copropriété m'empêche de vendre mon bien et me fasse perdre une vente, de l'argent, non.

Surtout que là, c'est complètement irrationnel.

En même temps moyenne d'âge de la copro: 80 ans.

La vieillesse est un naufrage, ça se confirme de jour en jour

Par yapasdequoi

Vous avez le droit d'être un artiste, mais pour un tel projet d'aménagement, il aurait été utile de vous renseigner avant

d'engager les travaux.

Que les copropriétaires soient âgés ou pas, ils ont le droit de voter contre un projet qui ne leur convient pas.

C'est la dure loi de la majorité en copropriété et l'âge ni change rien.

A vous de décider si vous contestez leur décision en engageant des frais supplémentaires, avec aucune garantie de succès, et surtout un délai conséquent (au moins 1 an)

Par trampoline

Vous savez, renseignez vous auprès des musiciens, la règle est de ne rien dire, d'acheter, de faire les travaux d'insonorisation et plus tard de le dire.

C'est malheureux, mais c'est comme ça.

Sinon, ils ont complètement le droit de refuser mon projet, car je n'étais pas en accord avec le règlement de copro.

Par contre, là où ça devient vraiment gênant c'est quand je trouve un acheteur qui tombe pile poil dans ce règlement, une cave donc, mais que malgré tout on me refuse la pose d'un compteur, je m'interroge forcément, trop juif peut être comme nom, en tout cas, ça n'a aucun sens.

Par yapasdequoi

Hélas, vous avez mis "la charrue avant les boeufs" il faudra assumer et vendre en l'état.

âgés (?) et/ou antisémites (?) ou pas, il est très rare que des copropriétaires apprécient de régulariser le "fait accompli".

Par trampoline

oh mais j'essaye de vendre en l'état, j'attends une réponse de mon acheteur.

Le problème est que je ne peux pas vendre à perte, autant la garder et attendre que la copro se renouvelle, si vous voyez ce que je veux dire.

Par Isadore

Bonjour,

En achetant ce bien vous avez accepté le règlement de copropriété. Selon la destination du bien d'après ledit règlement, qui a raison sur tout sauf dispositions illégales, vous auriez même pu être obligé de remettre le bien en état.

Le prix d'un bien se calcule en fonction du marché, pas de ce qu'il a coûté.

Vous pouvez prendre un avocat, mais il ne sera pas magicien : si vous avez fait des travaux en infraction avec le règlement de copropriété, la volonté des autres copropriétaires de ne pas le cautionner se comprend.

Il n'est pas garanti que de nouveaux propriétaires seront plus avenants.

Par Nihilscio

Bonjour,

oh mais j'essaye de vendre en l'état, j'attends une réponse de mon acheteur.

Il y a peut-être une autre solution. Ce serait attaquer le syndicat des copropriétaires en justice. Il faudrait étudier avec les conseils d'un avocat si le refus du syndicat peut se justifier. En effet, l'article 9 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 dispose : Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Il y a donc deux choses à examiner :

- l'installation de l'électricité dans votre cave porte-t-elle atteinte aux droits d'autres copropriétaires ?
- porterait-elle atteinte à la destination de l'immeuble ?

Vous pourriez demander à nouveau l'inscription de votre demande d'autorisation en précisant cette fois que vous seriez déterminé à porter l'affaire en justice et à demander des dommages et intérêts qui pourraient être coûteux vu l'enjeu financier qui est de plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Vous n'êtes d'ailleurs pas enfermé dans le délai de contestation de deux mois si votre demande ne porte pas

directement sur la contestation d'une décision assemblée générale mais sur la reconnaissance de votre droit à aménager votre cave.

Par trampoline

Oui, j'ai bien compris tout ça.

la cave est redevenue telle est était à la base, ça n'a rien changé, les travaux étaient des travaux d'insonorisation, donc désolidarisés des murs, la structure n'a pas été changée.

le prix de cette cave, magnifique et unique, et vu son placement est supérieure à 3000 euros sur le marché, aucun soucis de ce niveau là... si elle a l'électricité évidemment.

Sans et sans vison pour l'avoir, le prix chute, logique.

Par trampoline

Nihilscio:

Intéressant comme remarque, merci.

- l'installation de l'électricité dans votre cave porte-t-elle atteinte aux droits d'autres copropriétaires ?

Non, aucune atteinte

- porterait-elle atteinte à la destination de l'immeuble ?

aucune.

À noter également que le syndic ne porte pas Énedis dans son c?ur et le changement de colonne les fait beaucoup tiquer, car "on ne peut pas avoir confiance en eux, ils travaillent comme des porcs"

On est bien sûr, sur du haut niveau, à propos du syndic.

Après, honnêtement, vu l'attitude de cette copro, je ne souhaite vraiment pas rester dans cet immeuble donc l'idée de contester et de demander une demande d'autorisation, est au dessus de mes forces.

Je veux juste vendre, ne pas perdre d'argent et partir.

j'ai un nouveau local que je dois acheter mais sans la vente de cette cave, la banque n'accepte pas l'emprunt. quelle verrue.