



Vente loge - déplacement compteur et tableau élect

Par beruges

Bonjour

J'achète une ancienne loge de gardien dans ma copropriété.

Aujourd'hui le tableau électrique de la copropriété et les raccordements associées sont dans la loge. De même, il faut modifier le compteur électrique pour le rendre privatif et créer un nouveau compteur pour les parties communes à la cave. Ordre de grandeur des travaux : 5000 ? que visiblement bon nombre des personnes dans la copropriété découvrent.

Je compte mettre une condition suspensive pour que ce soit la copropriété qui prenne à sa charge le lot.

Quels sont les arguments juridiques que peut développer le syndic pour convaincre les copropriétaires de voter ces travaux.

Si la copropriété refuse de prendre à sa charge ces travaux liées au compteur de la copropriété, quels sont mes droits en terme de travaux dans la loge ?

Je vous remercie

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est clair que la loge sans déplacement du compteur général a une bien moindre valeur vu les inconvénients : vous devrez laisser accès au tableau électrique et au compteur général. L'argument est donc financier : le prix de vente sera plus élevé si les travaux sont faits avant. Mais globalement ce devrait revenir au même...

NB : Ce n'est pas le syndic qui achète, c'est vous....

C'est donc à vous de négocier avec les copropriétaires ces travaux, quitte à les mettre en conditions suspensives dans le compromis.

Ils doivent être votés en AG sur la base de devis fournis avec la convocation.

Une fois que le lot aura été créé (après modification et publication du règlement de copropriété) et que vous l'aurez acheté, vous pourrez y faire les travaux que vous voulez sauf s'ils ont un impact sur les parties communes. Dans ce cas comme tout autre copropriétaire, il faudra obtenir l'autorisation de l'AG.

Par beruges

Merci

le prix de vente a déjà été fixé.

le lot va être créé.

je vais mettre en condition suspensive le déplacement du compteur et du tableau électrique

je vais me caler sur la date de la prochaine AG pour fournir les devis d'Enedis pour déplacer les compteurs.

Ceux-ci joint une durée de vie limitée !!

Par Henriri

Hello !

Beruges si le prix a déjà été négocié (de quelle manière ?) envisager maintenant une clause suspensive pour l'achat de

ce nouveau lot c'est revenir sur la négociation...

Par ailleurs la modification et l'officialisation du règlement de la copropriété va également générer un coût, avez-vous convenu leur prise en charge ?

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

L'assemblée générale a décidé de mettre l'ancienne loge en vente à un certain prix. Il n'y a pas eu de négociation. Rien n'interdit aux acheteurs potentiels de négocier le prix ou autre chose.

L'achat se fera après la création du nouveau lot. Les formalités liées à la création du nouveau lot sont à la charge du syndicat des copropriétaires.

Par beruges

Merci de vos contributions

Pour répondre à vos questions ;

La création du nouveau lot, la modification et l'officialisation du règlement de la copropriété sont à ma charge.

Je pense que mes meilleurs arguments sont :

1 Actuellement, il y a un compteur électrique qui gère la partie privative de la loge et les services généraux. Si la proposition d'ENEDIS n'est pas retenue (à savoir modification du compteur actuel pour le transformer en privatif et création à la cave d'un compteur services généraux avec transfert du tableau électrique à la cave), la consommation des équipements que je raccorderais sur le compteur continuera d'être prise en charge par la copropriété.

2 La loge va devenir privative. S'il y a pour une raison quelconque (coupure générale, besoin d'accéder au disjoncteur général, raccordement d'un équipement complémentaire type digicode, ?) besoin d'accéder au tableau électrique et / ou compteur, plus de possibilité d'y accéder sans mon accord au titre du droit de la propriété. Quid si je suis en congés, ?..

3 n'y a t il pas des obligations réglementaires pour faire en sorte que ces équipements parties communes doivent être accessibles en cas d'urgence ? Que dit par ex le DTG DPE de l'immeuble sur ce point ?

Merci d'avance

Par Nihilscio

La création du nouveau lot, la modification et l'officialisation du règlement de la copropriété sont à ma charge. Avez-vous déjà passé contrat ? Si ce n'est pas le cas, tout est négociable.

Si un contrat de vente a déjà été conclu, qu'y est-il inscrit ?

Si le syndicat de copropriété vendeur ne stipule pas de servitude à son profit, il vend sans servitude. Son obligation de délivrance sans servitude l'obligerait à déplacer les équipements électriques communs.

Par yapasdequoi

Vous ne pouvez pas brancher des appareils privatifs sur les parties communes. Il est d'ailleurs déconseillé de "bidouiller" le réseau électrique commun.

Puisque la loge a déjà son compteur individuel, c'est sur celui-ci que vous pouvez raccorder ce que vous voulez.

Par beruges

bonjour yapasdequoi

non justement pas de compteur individuel. ou du moins le compteur existant est a la fois privatif et parties communes.

Par yapasdequoi

OK. Il faut donc créer un PDL pour le nouveau lot. C'est indispensable pour que vous puissiez souscrire votre propre abonnement.

Ceci est une opération qui peut être distincte du déplacement du compteur général et du tableau électrique. Même si tout faire d'un coup est sans doute plus économique et cause moins de désagrément.

Par beruges

Bonsoir

pour ceux d entre vous qui m ont aide avec leurs contributions, voici la suite de l histoire

l Ag de l immeuble s est deroule cet apres midi. la vente a ete actee et le deplacement du compteur et du tableau electrique seront bien pris en charge par la copropriete

deux arguments ont pese

1 le financement sera pris sur le compte travaux

2 j autorise le deplacement des fils electriques du tableau electrique vers le sous sol par ma cave allégeant ainsi la facture

3 les autres coproprietaires ne voulaient plus attendre de recuperer leur quote part de la vente

merci a vous de m avoir aide a preparer mes arguments pour cette AG