



Echange de biens lot privé contre loge gardien en partie commune

Par **luckybetty**, le **15/10/2010** à **12:13**

Bonjour,

Copropriétaire depuis 1999 d'un T3 de 70 m² en rez de jardin situé sur le même palier que le T4 logement de fonction initialement affecté au gardien avec la même exposition mais une surface légèrement supérieure au notre environ 75 m² mais surtout composé de 3 chambres d'où notre intérêt. Ce logement de fonction appartient aux parties communes de la Copropriété ainsi qu'un local annexé mais indépendant servant aux réunions du conseil syndical et à entreposer du matériel.

Depuis mai 2008, suite au licenciement de la gardienne, le logement de fonction est vacant. Ce logement qui a été négligé pendant de nombreuses années est totalement à renover environ 20 000 € de travaux qui seront à supporter en une fois par l'ensemble des copropriétaires pour palier un entretien régulier qui a fait défaut.

Il est donc inhabitable en l'état. La Copro ne souhaite pas vendre ce logement mais envisage de le louer car il est inscrit dans les parties communes du Règlement.

Le gardien à ce jour est remplacé par une société de nettoyage externe. La prochaine AG de novembre votera l'embauche d'un gardien ou la sous traitance par une société de services externes.

Nous avons proposé au Syndic de gestion de l'immeuble une procédure d'échange de biens entre notre T3 entièrement rénové et habitable immédiatement par un gardien ou proposé en location et le T4 à renover en l'état, travaux que nous prendrons à notre charge compte tenu des différences les lots devraient être de valeurs quasi identiques. Quelque soit la décision de l'AG sur le poste de gardien notre proposition n'en dépend pas car notre T3 qui plus est détient une meilleure position géographique dans la résidence pour devenir le logement initialement prévu dans le Règlement comme logement de fonction de gardien, même si celui risque finalement d'être un revenu locatif. Notre proposition ne change en rien ce que prévoit le règlement, permet d'économiser un budget de travaux important et débloque une situation

de perte déjà en cours depuis 18 mois et qui risque de durer encore ...

Pour l'instant la réponse du Syndic est que il faut changer les parties communes du logement de fonction en lot privé puis inversement pour notre T3 et que cela pose des problèmes juridiques importants.

Qu'en est t'il réellement ? est ce juridiquement possible, long et couteux comme démarche administrative ? Dans quel ordre procéder pour instruire ce dossier ? Pensez vous que ce projet puisse être viable et aboutir ? l'Ag doit