



Copropriété - parties privatives

Par **chiara79**, le **29/03/2013** à **17:04**

Bonjour,

J'ai acheté le 06/02/1998 un cellier situé dans mon immeuble faisant partie d'une grande Copropriété. j'acquerrais donc une Partie privative réservée à mon usage personnel représentant des tantièmes de charges inclus dans les appels de fonds trimestriels.

Ce cellier est équipé, d'une part, d'un éclairage au plafond activé par un interrupteur et, d'autre part, d'une prise de courant 220 volts.

Depuis quelques semaines et à ma grande surprise, le cellier ne peut plus être éclairé (je suis dans le noir total !) car la colonne d'électricité a été débranchée sur Ordre du Syndic du fait qu'elle desservait aussi 4 autres vides ordures, situés à l'aplomb du cellier, qui ont été condamnés et loués à des copropriétaires de l'immeuble ; j'ai cru comprendre que ces ex-vides ordures devenant ainsi parties privatives, la copropriété ne les autorisait plus à utiliser l'énergie des Communs d'où coupure de courant : location de locaux sans lumière!!

Le syndic a mis cette question à l'ordre du jour de la prochaine AG pour me rétablir l'électricité. Je pense que la résolution ainsi posée est abusive et n'a aucun Sens. Le droit de propriété étant SACRE a valeur constitutionnel(Article 17 des droits de l'homme)

L'Assemblée générale étant dans 15 jours, merci de bien vouloir me conseiller tant sur la résolution qui sera débattue que sur la manière procédurale d'opérer auprès des tribunaux.

Meilleurs sentiments.

Par amajuris, le 29/03/2013 à 18:15

bjr,

ce cellier a-t-il toujours été une partie privative alimenté en électricité ?

déjà le syndic n'avait pas à anticiper la décision de l'a.g.

est-il prévu que votre cellier soit alimenté par l'électricité des communs selon votre règlement de copropriété ?

votre acte d'achat indique-t-il que le local est éclairé.

votre a.g. peut effectivement prendre ce genre de décision mais vous pourrez la contester devant le tgi.

cdt

Par chiara79, le 30/03/2013 à 09:42

Bonjour et merci,

J'apporte les précisions suivantes :

Le cellier a toujours été une partie Privative, alimenté en électricité. La Copropriété est composée de plusieurs immeubles et les appartements ne sont pas du tout liés au cellier. De ce fait celui-ci peut-être vendu indépendamment de l'appartement : c'est précisément mon cas, achat en 1986 de mon T5 puis en 1998 du cellier auprès d'un Copropriétaire de l'immeuble.

De ce qui précède, la séparation "appartement/cellier" a été faite à la construction de l'immeuble et l'Architecte n'avait que 2 possibilités :

- 1) Laisser le cellier sans électricité (difficulté pour le vendre)
- 2) Mettre l'électricité sur les communs pour permettre sa vente séparée.

Le syndic a voulu ôter l'électricité des ex-vides ordures qui devenaient, par leur location, partie privatives sans se poser la question de mon cellier qui subissait (à tort) le même sort! Ce n'est qu'après l'avoir informé de ma "spoliation" qu'il a cru bon de se retrancher derrière l'AG (quel courage).

Mon acte de propriété stipule "LE BIEN est vendu avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances et tous droits quelconques...."

Le règlement de copropriété: Les celliers privatifs ne pourront être utilisés que comme débarras sans entreposer des matières inflammables.

Je peux, en effet, contester la décision de l'AG mais il faut ester auprès du TGI avec avocat (long et coûteux) à moins qu'il est possible de faire autrement ?

Je pense, que dans mon cas, le syndic a commis une faute professionnelle en me retirant, par manque de réflexion, ce qui touche au Droit de jouir et de disposer de mon Bien de la manière la plus Absolue

Le syndic ferait mieux de réfléchir souvent à 2 fois avant de mettre à l'ordre du jour des résolutions pouvant se traiter en dehors de raout annuel avec les conseillers syndicaux.

Bien cordialement.