



Acceptation copro pour séparer en 2 un appartement

Par **manudad**, le **04/09/2016** à **17:43**

Bonjour,
Je rénove actuellement un appartement de 40m² pour en faire 2 studios de 19 m².
Je plante le décor :
* je conserve la porte palière actuelle et je crée un sas d'entrée donnant sur 2 portes, une pour chaque studio. Donc du point de vue extérieur, aucune modification.
* Je refais entièrement l'électricité et je vais installer un compteur par studio (déplacement de l'actuel, et installation d'un nouveau). Passage du Consuel prévu.
* Je refais entièrement l'alimentation en eau et je vais installer un compteur par studio.
Mes questions / interrogations :
* Comment présenter l'affaire pour avoir l'accord de la copro pour avoir ces 2 studios ? Est-ce que la copro peut empêcher d'avoir 2 studios ? Ou si l'on préfère dans l'autre sens : qu'est-ce qui peut inquiéter la copro sur le fait qu'il y ait 2 studios de 1 personne au lieu de 1 appart de 2 personnes ?
* Pour l'électricité, il va falloir l'accord du syndic (hors AG de ce que j'ai compris) pour avoir un point d'accès supplémentaire. Est-ce une difficulté ?
* Je n'ai pas l'intention de demander à créer des lots séparés. Est-ce possible ?
* Au niveau boîte aux lettres, comment ça se passe, sachant qu'il y a un emplacement vide dans le "rack" de boîte aux lettres actuel ?

Par **goofyto8**, le **04/09/2016** à **17:45**

[citation]Pour info, je ne fais aucune modification au niveau de la copro : pas de création de lot.
[/citation]
Pas possible légalement au niveau de la copro. Il faut faire deux lots.

Par **manudad**, le **04/09/2016 à 17:57**

A partir du moment où il n'y a qu'une seule porte d'entrée, je ne vois pas pourquoi ... Cela revient à une colocation de l'appartement (dans lequel il y a 2 portes, mais c'est invisible coté copro).
Me trompe-je ?

Par **amajuris**, le **04/09/2016 à 17:57**

Bonjour,
Si vous créez deux appartements, cela fait automatiquement deux lots pour la copropriété et il faut modifier l'état descriptif de division et les tantièmes affectés à chaque lot pour que chaque logement reçoive ses charges, sans parler de l'information à donner à la commune au trésor public pour les taxes et éventuellement les places de stationnement.
Comme vos modifications vont nécessiter des interventions sur les parties communes, il vous faut l'accord de votre A.G, ce n'est pas dans les pouvoirs du syndic de donner cette autorisation.
Salutations

Par **goofyto8**, le **04/09/2016 à 18:31**

bonsoir,
Partant du principe posé par la loi du 10 juillet 1969 et voulant que **chaque copropriétaire puisse disposer librement de son lot**, rien ne s'oppose, en effet, à ce que divisiez le vôtre. Une analyse confirmée par une jurisprudence constante (cass. civ. 3e du 24.2.09, n° 08-11852).
Cependant, l'assemblée générale doit être saisie, a posteriori, pour approuver la nouvelle répartition des charges issue du fractionnement.
Une approbation qu'il serait difficile de ne pas vous accorder, car le total des tantièmes des deux lots sera équivalent à celui que vous déteniez auparavant, donc sans incidence sur les quotes-parts des autres copropriétaires.
Cette division devra par ailleurs faire l'objet d'un modificatif du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et d'une publicité foncière

Par **manudad**, le **04/09/2016 à 20:08**

amatjuris : [citation]Comme vos modifications vont nécessiter des interventions sur les parties communes, il vous faut l'accord de votre A.G,[/citation]
De quelles interventions parlez-vous ?
Actuellement il y a une porte palière, demain il y aura une porte palière.
Par contre, je comprend le problème pour pouvoir avoir une répartition des charges...
Donc comme le dit goofyto8, je peux diviser en 2 lots sans que la copro puisse s'y opposer ?
Et la "publicité foncière", en quoi ça consiste ? C'est ce qui permet de mettre à jour les taxes foncières ?
Et mes questions en suspend :
* Pour l'électricité, il va falloir l'accord du syndic (hors AG de ce que j'ai compris) pour avoir un point d'accès supplémentaire. Est-ce une difficulté ?
* Au niveau boîte aux lettres, comment ça se passe, sachant qu'il y a un emplacement vide dans le "rack" de boîte aux lettres actuel ?

Par **goofyto8**, le **04/09/2016 à 20:19**

[citation]Je peux diviser en 2 lots sans que la copro puisse s'y opposer ? [/citation]
[citation]Et la "publicité foncière", en quoi ca consiste ? [/citation]
Demandez au syndic de l'immeuble.
[citation]Pour l'électricité, il va falloir l'accord du syndic (hors AG de ce que j'ai compris) pour avoir un point d'accès supplémentaire. Est-ce une difficulté ? [/citation]
Est-ce que les compteurs électriques sont dans les appartements ou dans des coffrets sur les paliers ?
[citation]Au niveau boîte aux lettres, comment ça se passe, sachant qu'il y a un emplacement vide dans le "rack" de boîte aux lettres actuel ? [/citation]
les boîtes aux lettres sont-elles normalisées ou chacun peut-il installer une boîte aux lettres de son choix ?
Dans le premier cas c'est le syndic qui doit diligenter l'installation d'une boîte aux lettres supplémentaire (les travaux étant, bien sûr, à votre charge).
Dans le second cas, installez vous même, une boîte aux lettres dans l'emplacement libre.

Par **manudad**, le **04/09/2016 à 20:25**

[citation]Pour l'électricité, il va falloir l'accord du syndic (hors AG de ce que j'ai compris) pour avoir un point d'accès supplémentaire. Est-ce une difficulté ? [/citation]
[citation]Est-ce que les compteurs électriques sont dans les appartements ou dans des coffrets sur les paliers ? [/citation]
--> Les compteurs élec seront dans les appartements.
[citation]Au niveau boîte aux lettres, comment ça se passe, sachant qu'il y a un emplacement vide dans le "rack" de boîte aux lettres actuel ? [/citation]
[citation]les boîtes aux lettres sont-elles normalisées ou chacun peut-il installer une boîte aux lettres de son choix ? [/citation]
Dans le premier cas c'est le syndic qui doit diligenter l'installation d'une boîte aux lettres supplémentaire (les travaux étant, bien sûr, à votre charge).
Dans le second cas, installez vous même, une boîte aux lettres dans l'emplacement libre.
--> Il s'agit d'une sorte d'armoire en bois fixée au mur avec toutes les boîtes aux lettres (de simples portes en bois articulées sur cette sorte d'armoire. Et il y a un emplacement sans porte. Donc peut-être possibilité d'en bénéficier en rajoutant une porte sur cet emplacement ?

Par **goofyto8**, le **04/09/2016 à 20:31**

[citation]Il s'agit d'une sorte d'armoire en bois fixée au mur avec toutes les boîtes aux lettres (de simples portes en bois articulées sur cette sorte d'armoire. Et il y a un emplacement sans porte. Donc peut-être possibilité d'en bénéficier en rajoutant une porte sur cet emplacement ? [/citation]
Selon votre descriptif, il s'agirait d'un ensemble normalisé et il faut passer par le syndic pour commander les travaux de rajout.
Pour les compteurs, s'ils sont dans les appartements, il vous faut voir ça avec ERDF.