



Copropriété sans syndic / accès garage privé

Par RERE29

Bonjour

Brièvement, voici le contexte.

J ai acheté un appartement en mai 2023 où des gros travaux étaient nécessaires. En juin, le garage du sous-sol a été vendu à l hôtel Kxxxxxxx

Il n y a aucun syndic et personne ne s en soucie.

J ai fait appel à un maître d oeuvre notamment pour la rénovation complète d une salle de bain. En cassant et plus tard en coulant la chappe, des éboulis et coulées de béton ont été constatés dans le garage. De multiples interventions ont également été nécessaires pour accéder à la tuyauterie et aux câbles électriques car tout transite dans ce lieu.

Fort de ces incidents, l hôtel a fait venir un huissier et dorénavant l accès à ce garage sera plus contraint. Je comprends la réaction de l hôtel mais je ne voudrais pas que les délais des travaux en pâtissent. Et comment peut-on fermer l accès quand cela impose une intervention urgente.

Je suis désespérée et navrée du déroulement des opérations. Le maître d oeuvre reste seul responsable mais je ne sais pas comment il va réagir.

Pouvez-vous me dire comment aborder le problème et me dire si légalement je peux faire quelque chose.

Un échange mail avec la propriétaire du garage est à votre disposition.

Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Rere,

Comment voulez-vous que l'on vous donne une voie légale alors que rien ne semble être fait légalement chez vous ?

- Avoir un Syndic est obligatoire,
- s'il n'y a pas de Syndic, qui convoque l'AG ? Il est obligatoire de faire des AG, avec un formalisme réduit dans certains cas,
- Il est obligatoire de faire un PV de ces AG,
- vous ne pouvez pas faire des travaux de chappe sans demander l'autorisation au Syndicat, avec probablement un contrôle de l'architecte du bâtiment.

- N'importe quel lot de copropriété peut être vendu par son (co)propriétaire à un acheteur quelconque. Que ce soit un hôtel n'a pas d'importance. Le propriétaire de cet hôtel est juste devenu copropriétaire avec les droits attachés comme par exemple qu'un autre copropriétaire ne vienne pas faire des dégâts chez lui. Le Syndicat serait en droit de vous attaquer. Mais il ne peut le faire que via son Syndic qui n'existe pas chez vous.

- Aller bricoler dans des colonnes montantes électricité qui appartiennent probablement à ERDF n'est pas autorisé.

Donc, malheureusement, apparemment, tout ce qui est possible de vous dire, c'est que vous avez, en tant que maître d'ouvrage, largement dépassé vos droits de copropriétaire, et vous devrez probablement rembourser les dégâts. J'ai des doutes sur le fait que votre assurance acceptera de prendre en charge le sinistre. Quant au maître d'oeuvre, il n'est pas sensé vérifier que vous avez obtenu les autorisations nécessaires (à ma connaissance).

Tout cela à moins que vous ne soyez pas en copropriété, ce qui changerait tout.

Par Isadore

Bonjour,

Le propriétaire du garage, sauf règlement de copropriété donnant un droit d'accès à des tiers, est libre d'en régler l'accès. Vos travaux ne sont pas son problème.

A l'égard des tiers, c'est vous qui êtes seule responsable de ces dégâts. C'est vous qui avez organisé des travaux illégaux qui ont causé un dommage à votre voisin. Ledit voisin est en droit de prendre des mesures pour protéger son bien.

Voyez rapidement un avocat, il faut commencer par remettre de l'ordre dans votre copropriété. Et ensuite il va falloir réparer les dégâts que vous avez causés, libre à vous de vous retourner contre l'artisan.

Par isernon

bonjour,

vous ne pouviez pas engager des travaux impactant les parties communes sans accord de votre A.G.

Vous avez pris des risques en achetant un logement dans une copropriété sans syndic.

si le parking du sous-sol appartenait à votre copropriété, comme a-t-il pu être vendu alors qu'il n'y a pas de syndic.

salutations

Par RERE29

Bonjour

Merci à tous pour vos retours qui laissent présager des moments difficiles.

Les notaires ont fermé les yeux sur l'absence de syndic. Il était effectivement de leur compétence de nommer un syndic ou du moins de procéder à une immatriculation.

Je suis novice, c'était un premier achat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le parking est une partie privative. L'absence de syndic n'empêche pas la vente de lots de copropriété. L'acheteur en est avisé par le notaire avant la vente. Le notaire n'est pas responsable de cet état de fait et il n'est pas en son pouvoir de faire nommer un syndic. Il n'a qu'une obligation d'information à l'égard de l'acheteur.

Vous êtes en situation litigieuse avec un autre copropriétaire. Il faut régler le litige au mieux avec ce copropriétaire qui n'est pas dans l'obligation de laisser son parking ouvert. Néanmoins, il ne peut sans commettre un abus de droit vous en interdire absolument l'accès si celui-ci vous est indispensable. Il faut tenter dans un premier temps de discuter paisiblement avant de mettre en œuvre la machine judiciaire.

Par AGeorges

Rere,

Il était effectivement de leur compétence de nommer un syndic ou du moins de procéder à une immatriculation.

Non plus.

Dans les normes, le propriétaire qui "découpe" son bien pour en faire une copropriété doit rédiger un EDD et un Règlement de Copropriété. Il nomme un Syndic provisoire pour un an.

Ce dernier s'occupe des formalités initiales comme l'enregistrement de la copropriété, le dépôt des règlements et il convoque une première AG.

Ce sont alors les copropriétaires qui élisent leur Syndic, leur Conseil Syndical, décident de leur budget, etc.

Des cessions de lot(s) peuvent intervenir à tout moment, et le Syndic (obligatoire) est alors sollicité par tout notaire pour que la cession se passe au respect de la loi.

Rere, vous allez devoir assumer. Cela ne vous consolera pas, mais vous êtes loin d'être un cas unique. Beaucoup de personnes confondent propriété et COpropriété. Il y a pourtant d'importantes différences. Le mieux reste de se renseigner AVANT.

Par isernon

bonjour,

ce n'est pas le notaire qui a fermé les yeux sur l'absence de notaire, c'est vous qui avez accepté d'acheter dans ces conditions.

ce n'est pas le notaire qui nomme le syndic de copropriété mais l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires qui nomme son syndic.

il existe le site " service-public.fr " qui fournit beaucoup de renseignements juridiques.

voir ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604[ur]

salutations