



## Achat d'appartement avec copro bénévole

-----  
Par vbmachine

Bonjour.

Je viens d'acheter un appartement qui se situe dans une maison divisée en 3 appartements.

Une copro bénévole a été créé par le vendeur à qui nous avons acheté afin d'y inclure l'assurance immeuble obligatoire qui couvre le bâtiment. Nous avons donc payé lors de l'achat la part au tantième de cette assurance, et avons "récupéré" cette assurance car elle avait été souscrite par le vendeur qui payait l'intégralité de l'assurance annuelle, avant de se faire rembourser au tantième par les 2 autres propriétaires.

Le soucis est le suivant: la nouvelle échéance est arrivée. J'ai donc payé l'intégralité de cette assurance, pour ensuite adresser aux 2 autres propriétaires leurs parts à payer afin de me faire rembourser. Un m'a payé sans soucis, mais l'autre refuse. Et suite à des discussions avec les 2, je découvre que cette dernière refuse de payer sa part depuis plusieurs années, et que mon vendeur endosse sa part car ils étaient en guerre et ne s'entendait pas ... Je me retrouve donc à payer sa part, car elle refuse toutes discussions.

- 1) Quels sont mes moyens à disposition pour récupérer cet argent?
- 2) Ai-je un recours possible contre le vendeur qui connaissait la situation et me l'a caché (tout comme l'agent immobilier il me semble).
- 3) Puis-je vendre mon bien dans une telle situation? Quelles sont les risques pour moi?

Merci de vos réponses.

Cordialement.

-----  
Par isernon

bonjour,

une copropriété bénévole, je ne sais pas ce que c'est; par contre une copropriété avec un syndic non professionnel (pas obligatoirement bénévole), cela existe.

vous pouvez mettre en cause votre vendeur pour dol, en effet vous pouvez lui indiquer que s'il vous avait informé des problèmes avec un des copropriétaires, vous n'auriez pas acheté.

vous pouvez faire annuler la vente pour ce motif.

parlez-en au notaire qui a rédigé l'acte de vente.

le conseil d'un avocat sera sans doute utile.

salutations

-----  
Par AGeorges

Bonjour VBmachine (Visual Basic ?)

Pas mal la façon dont on vous a présenté les choses !

Il y a juste un tout petit problème :

ça ne fonctionne pas du tout de cette façon !

En général, une maison a un certain terrain autour. Celui qui veut couper sa maison en lots pour les vendre à des propriétaires différents est obligé de respecter, disons, une loi et un décret particulier.

Détails juridique plus tard s'ils ne vous ont pas déjà été fournis.

Il faut établir un Etat descriptif de division et un règlement de copropriété. Le premier définira ce qui est commun (le jardin, une voie d'accès, une entrée commune, la gestion du parking des voitures à l'extérieur, etc.). Il faut mettre en place un Syndic et une gestion comptable de la Copropriété. Il faut s'occuper des charges (et pas seulement de l'assurance) qui sont des dépenses de copropriété et qui n'ont pas à être payées par un des copropriétaires indépendamment de toute gestion de la copropriété.

Il existe des simplifications pour une petite copropriété de moins de 5 lots principaux, mais par exemple, faire une AG chaque année est obligatoire.

Normalement, un budget est voté chaque année et donne lieu à des appels de charges régulier, afin que le Syndicat (et pas le copropriétaire x) dispose des fonds pour payer les factures. Tout cela est ajusté en fin d'année à l'approbation des comptes.

Vous avez de la lecture à faire sur tout cela, les références livresques ne manquent pas. Des organisations comme l'ARC-UNARC ont établi des guides bien faits. Ceci n'est pas de la publicité.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Quand vous avez acheté ce bien, aviez vous votre propre notaire ?

Parce que le vendeur a largement profité de votre ignorance pour ne pas vous fournir les éléments de gestion obligatoires lors de la vente d'un bien en copropriété.

Lire ce lien pour plus d'infos.

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

Avez-vous reçu un règlement de copropriété ? les diagnostics ? l'état daté ? Les 3 derniers PV d'AG ? les documents comptables ?

Comme dit isernon, vous pouvez faire annuler cette vente, car le vendeur vous a trompé sur des éléments essentiels, mais pour ce faire il vous faut un avocat.

-----  
Par vbmachine

Merci pour vos réponse.

Il s'agissait de notre premier achat, effectué en Septembre 2021 (et cela ce vois je pense ...). Nous sommes passé par le notaire, recommandé par l'agent immobilier, un ami du vendeur ...

Il s'agit bien d'un syndic bénévole pardon.

Nous n'avons eu lors de l'achat et passage chez le notaire, aucun document concernant ce syndic(aucun réglèment, aucune facture etc ...). Il n'y a jamais eu de tenu de compte, ni aucune AG. Ce syndic était une simple couverture pour assurer l'immeuble je pense (l'adresse et le nom du syndic était celui de l'appart que nous avons acheté). Nous n'avons eu que ce document d'assurance immeuble qui couvre l'immeuble global ainsi que les parties communes (une petite cours à l'entrée et un couloir). Pour le reste, je possède un T4 avec une cours privative, la proprio qui ne paye pas a un T2 avec cours privative, et la proprio qui paye a un studio uniquement. Personne n'a de place de parking ni de garage.

-----  
Par AGeorges

vbmachine,

Au démarrage d'une copropriété, le créateur nomme un Syndic pour une seule année. Pro ou bénévole.

Au bout d'un an, on fait une AG et les copropriétaires choisissent un "nouveau Syndic" (qui peut être pratiquement le même que l'ancien). Un contrat de Syndic ne peut pas dépasser TROIS ans.

Le statut des cours que vous appelez privatives reste à définir. En général, ce sont des parties communes (non définies comme des lots) et on y attache une jouissance privative (c'est le terme juridique).

Si votre cour d'entrée et votre couloir sont éclairés, vous avez de l'électricité commune à vous répartir, il faut aussi que ces deux surfaces soient nettoyées, les lampes ou les interrupteurs cassés réparés, etc.

Votre copropriété doit avoir été déclarée, des informations légales sont à mettre à jour chaque année, etc.

Tout cela est le boulot du Syndic bénévole. Il ne peut en aucun cas se défaire sur vous pour payer des factures communes. Ceci est le problème du SYNDICAT et c'est à cela que sert le Syndic.

Il n'y a que l'embarras du choix pour constater tout ce qui paraît illégal dans votre copropriété. Un avocat pourrait être surpris !

-----  
Par vbmachine

Nous n'avons pas d'éclairage dans cette cours (après l'achat, j'ai installé à mes frais des lampes solaire à détecteur de mouvement). Le nettoyage et la gestion des poubelles communes? Je suis le seul à le faire.

Dans le document du notaire, la seule chose que j'ai est ceci:

"Règlementations spécifiques à la copro: Le vendeur agissant en qualité de syndic bénévole certifie et atteste que l'acquéreur n'est pas déjà propriétaire d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit." Suivi par le numéro d'immatriculation du syndicat de copro.

Une "fiche synthétique de copro annuelle" est soit disant annexée, mais je n'ai jamais eu ce document.

Le vendeur informe l'acquéreur que le syndic bénévole est Mr K.S, et que l'immeuble est assuré par ses soins.

L'acquéreur s'oblige à respecter les stipulations du règlement de copro et ses modificatifs éventuels, et à supporter les obligations qui en découlent, notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous avez pu acheter un appartement dans une maison en comprenant trois, c'est que la copropriété a été créée et qu'a été publié au fichier immobilier au minimum un état descriptif de division et aussi vraisemblablement un règlement de copropriété. Les deux documents sont le plus souvent assemblés en un seul. Leur mention doit figurer dans l'acte de vente.

La copropriété ayant été constituée, il faut la faire vivre. L'essentiel des dispositions législatives et réglementaires se trouvent dans la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret 67-223 du 17 mars 1967. La gestion des petites copropriétés est simplifiée comme exposé aux articles 41-8 à 41-12 de la loi mais reste néanmoins assez lourde. Il faut réunir annuellement l'assemblée générale pour établir le budget et statuer sur les comptes de l'exercice. Le syndicat doit avoir deux comptes bancaires, l'un pour la gestion courante et l'autre pour le fonds de travaux. Il ne peut être représenté en justice que par un syndic désigné par les copropriétaires ou un administrateur judiciaire.

Si vous ne faites pas fonctionner la copropriété dans les normes, il vous sera impossible de contraindre le copropriétaire récalcitrant à payer sa part des charges de copropriété.

Une action contre votre vendeur pour vous avoir dissimulé la situation conflictuelle avec ce copropriétaire est en théorie possible mais l'objet du litige, une quote-part de charges d'assurance, serait dérisoire et ne présenterait en pratique aucun intérêt. Il n'y a pas motif à faire annuler la vente.

-----  
Par Nihilscio

Puis-je vendre mon bien dans une telle situation? Quelles sont les risques pour moi?  
Il n'y a aucun obstacle à la vente.

-----  
Par vbmachine

Citation :

Puis-je vendre mon bien dans une telle situation? Quelles sont les risques pour moi?

Il n'y a aucun obstacle à la vente.

Ne dois-je pas régulariser le syndic ou effectuer des démarches pour que le prochain acheteur ne se retrouve pas comme moi?

Qui achèterait en connaissance de soucis de règlement entre voisin (car je dois le stipuler lors de la vente pour ne pas prendre de risque non?)?

-----  
Par AGEorges

Bonsoir VBMachine,

Un copropriétaire ne peut pas "régulariser le Syndic".  
Il faut faire une AG pour élire un Syndic légalement.

Le Syndic doit tenir les comptes de la copropriété, et, dans ces comptes, il ressortira une situation probablement déficitaire puisque l'un des copropriétaires ne paye pas ses charges.

La responsabilité de base est au Syndic, et s'il n'a pas d'assurance RC, cela peut poser un problème. Puisqu'il n'y aurait jamais eu d'AG, les comptes n'ont jamais été approuvés. Mais le fait que les copropriétaires n'ont pas réagi peut aussi engager leur responsabilité.

Tout cela est un imbroglio total.

-----  
Par Nihilscio

Il ne faut pas dramatiser. Dans les toutes petites copropriétés il est fréquent qu'il n'y ait pas de syndic, que les copropriétaires en débrouillent à la bonne franquette et ce n'est pas un crime. En cas de vente cela peut toutefois inspirer de la méfiance à un acheteur potentiel.

Vu qu'un copropriétaire ne veut pas jouer le jeu, il n'y a que deux solutions. Soit continuer comme avant et faire cadeau de sa quote-part de charges à ce copropriétaire soit régulariser. La régularisation consisterait à convoquer une assemblée, désigner un syndic, voter un budget et ouvrir les deux comptes bancaires obligatoires.