



Copropriété dans l'illégalité

Par Messade

Bonjour,

Suite à la mise en vente de mon appartement en copropriété, je me retrouve dans l'impossibilité de vendre car notre petite copro de 4 lots n'a pas de syndic, ni d'assurance comme il est prévu sur le règlement de copro, ni immatriculation comme le prévoit la loi et enfin, faute de compte bancaire, c'est moi qui doit avancer les 2 factures d'eau annuelles.

Je sais que ça va vous faire hurler de rire mais c'est la réalité et je me retrouve à devoir convoquer une AG en urgence car mon acheteur a souhaité que la clause suspensive soit la suivante:

nomination d'un syndic, ouverture d'un compte bancaire et souscription d'une assurance comme indiqué sur le règlement de copro.

J'ai envoyé les recommandés le 16/09 et l'AG est le 7/10, il n'y a que 18 jours entre la présentation des recommandés et l'AG mais j'ai considéré après avoir pris conscience du danger de ne pas être assurée qu'il y avait un caractère d'urgence.

Une des copropriétaires n'est pas allée chercher le recommandé pour le moment et je pense qu'elle ne prendra pas.

Peut-elle annuler cette AG au motif du délai non respecté sans être allée chercher le recommandé?

Si le juge donne raison de la nullité de cette AG, nous serons toujours sans syndic et je devrais le saisir pour qu'il nomme un syndic?

Ca n'aurait vraiment pas de sens car nous avons l'obligation d'avoir un syndic.

Je pense que mon acheteur va me lâcher et je pourrais le comprendre...

Merci de ne pas me juger sur la légèreté dans laquelle j'ai vécu pendant 12 ans mais j'ai par le passé évoqué l'histoire de l'assurance et mes copropriétaires ont toujours fait la sourde oreille.

Idem, pour ce qui concerne l'avance faite chaque année pour la facture d'eau.

Je ne connais pas le jargon juridique et je peine à me renseigner de façon lisible pour moi.

Merci de votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez vécu des années sans syndic ni assurance, tant mieux s'il n'y a pas eu de grave conséquence.

On comprend que cette situation fasse fuir les candidats acquéreurs.

Votre AG sera contestable et pourra être annulée dans les 2 mois. Que la copropriétaire ne retire pas son recommandé ne change rien à son droit de contester selon l'article 42.

Quel dommage de n'avoir pas respecté les 21 jours. Il n'y a AUCUN motif d'urgence !

Mais si personne ne conteste, l'élection du syndic sera valide et vous pourrez vendre dans les conditions prévues.

Par Messade

Oui, quel dommage !

J'ai vu 21 jours sur le net et j'ai envoyé les convocations le 15/09 à 14h15 au guichet.

Comme il s'agissait d'enveloppes pré affranchies et scannées sur l'application de la Poste, le guichetier n'a pas fait de saisie.

Les recommandés ont été pris en charge le lendemain avec présentation 2 jours après.

Ce serait tout de même idiot de payer un avocat pour annuler cette AG puisqu'à terme nous serons obligés de nommer un syndic, ouvrir un compte et assurer la copro de force?

Ça n'est pas une AG pour choisir la couleur des volets..

Ça me semble urgent de palier à ce manque de légalité.

Par CToad

Bonjour

Comprenez que cela VOUS semble urgent parce que vous voulez vendre. Pour vos copropriétaires la situation dure depuis au moins douze ans, ils ne sont sans doute pas à quelques mois près.
À vous de les jauger mais si l'un d'eux veut faire des difficultés vous avez tout intérêt à prendre le temps de faire les choses dans les règles.

Cordialement
Ctoad

Par Messade

Oui bien sûr...

Je pense faire intervenir un conciliateur judiciaire et si rien ne bouge, un juge qui nommera un syndic.
Dommage car un syndic bénévole, une assurance et quelques frais de courriers nous coûteraient au+ 30? par mois.

Par Isadore

Bonjour,

Oui mais le syndic bénévole, il faut le trouver... Dans une copropriété où personne en 12 ans ne s'est dit que ce serait une idée judicieuse de se mettre en conformité, je crois que mieux vaut un professionnel. Un syndic amorphe ou incompetent, ce n'est pas tellement mieux que pas de syndic du tout.

Vous vendrez mieux avec une copropriété en ordre, quitte à attendre un peu.

Par Messade

Je pensais me présenter en tant que syndic bénévole en attendant de vendre.
Comme a priori, je ne vendrai pas puisque, j'ai appris il y a un instant que personne ne viendra à cette AG.

Par CToad

Bonjour

C'était prévisible mais j'en suis navrée pour vous.
Du coup vous pouvez faire les choses dans l'ordre. Nous avons sur ce site plusieurs personnes qui s'y connaissent bien en copropriété (yapasdequoi par exemple) et peut-être pourront-ils vous conseiller mais sinon vous pouvez voir pour prendre contact avec l'association ARC qui vous conseillera utilement pour prendre le problème depuis le début et avec des arguments pouvant convaincre vos copropriétaires

Bon courage à vous
Cordialement
Ctoad

Par yapasdequoi

C'est une mauvaise idée de vous faire désigner comme syndic puisque dès la vente, il n'y aura plus de syndic. Ceci ne va certainement pas rassurer votre acquéreur.

C'est la seule proposition que vous avez mise à l'ordre du jour de cette AG ?

Si personne ne vient ni ne vote par correspondance vous devrez demander au tribunal de désigner un syndic.

cf article 17 de la loi n°65-557.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039280645]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039280645[/url]

"A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la

commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble."

Par Nihilscio

Comme a priori, je ne vendrai pas puisque , j'ai appris il y un instant que personne ne viendra a cette AG.

Vous pouvez expliquer aux autres copropriétaires dans un courrier simple les conséquences qu'aura leur absence à l'assemblée. Comme il faut que la copropriété soit gérée dans les normes, vous allez demander au président du tribunal judiciaire la nomination d'un syndic qui ne sera pas bénévole. Pour cela il vous faudra un avocat. Tant qu'à faire, vous pourriez tenter une demande en justice pour que vos frais d'avocat soient mis à la charge du syndicat des copropriétaires.

Si vous êtes désigné comme syndic et que vous vendez, vous aurez trois mois pour passer la main à votre successeur : article 17-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Par Messade

Merci pour vos réponses et pour le conseil d'adhérer à l'association ARC, je vais me penchais très vite sur cette question.

Mon futur acquéreur est gestionnaire de biens donc, je pense que ça ne lui posera aucun problème de reprendre le syndicat en main.

Quoi qu'il en soit si le 07/10, aucun syndic n'est nommé, il retire sa proposition d'achat..

J'ai envoyé en parallèle de la convocation un courrier expliquant les raisons de ma démarche auprès de mes copropriétaires avec les textes de loi, les tenants et aboutissants à vouloir s'y soustraire mais il semble que ce ne soit pas suffisant pour les convaincre.

Il est vrai que depuis des années que j'en parle..je ne suis jamais allée au delà...ils doivent donc penser que je vais me calmer.

Par yapasdequoi

Mon futur acquéreur est gestionnaire de biens

C'est sans doute pour cette raison qu'il exige que la copropriété soit conforme à la légalité avant d'acheter.

Il sait bien les problèmes que posent votre situation.

Par Messade

Oui, c'est aussi pour cette même raison qu'il n'achètera pas!