



## Besoin d'aide pour syndic de copropriété malhonnête

-----  
Par carobuc

Bonjour à tout le monde, merci pour votre aide par avance, car je ne sais plus à quel saint me vouer.....

Mon fils de 30 ans a acheté un appartement au dernier étage d'un petit immeuble qui compte uniquement rez de chaussée et 1 étage. C'est son premier appartement, lors des visites et du passage chez le notaire, il n'a été mentionné aucun travaux à venir. Lors de la première AG de copropriété, il était indiqué 'désordres sur les terrasses' à l'ordre du jour, rien de plus. je pensais naïvement que les balcons du premier étage et dernier présentaient des petits pbs, pas du tout, il était question des terrasses du rez de chaussée qui sont en train de s'effondrer !!! j'ai assisté à cette AG, du coup j'ai découvert ce jour là, que ces fameuses terrasses, elles sont au nombre de 5, ont été construites après l'immeubles et rajoutées sur de la terre meuble, et non solidaires des fondations du dit immeuble, donc étant ds une région argileuse et les travaux étant fait à l'arrachée, elles tombent. Il y avait donc à la vente des appartements, des petits jardinets de 30 m<sup>2</sup> séparés par des cloisons en bois. Lors de cette AG, il a été demandé une provision pour faire venir un bureau d'études qui devait chiffrer les travaux, bien entendu mon fils a voté contre, mais la provision a été adopté car certains ont plusieurs appartements. L'an dernier AG par correspOndance à cause du covid, rebelote pour les travaux des terrasses, pas adoptés, cette année AG prévue le 30 juin prochain, le devis de l'entreprise se monte à 10000e, pour uniquement l'étude des travaux, je précise que sur le règlement de copropriété les terrasses du rez de chaussée n'existent pas, il y a toujours marqué 'jardins de 30m<sup>2</sup>', et que les balcons sont des parties privatives, et pas des parties communes. Le syndic de copropriété, fait la sourde oreille, malgré nos lettres recommandées et nos refus de payer de tels frais et continue sa procédure, nous ne savons plus quoi faire, merci de votre aide. en vérité sur le règlement de copropriété ces terrasses n'existent pas, nous l'avons signé chez le notaire, et malgré cela, ce syndic de mmm fait passer cela pour des parties communes, Quel est notre recours ? si les travaux sont votés il y en a au moins pour 100 000 e. divisés par 10 copropriétaires.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Lors de l'achat, le vendeur a bien fourni les PV des 3 dernières années. Ces terrasses n'étaient donc pas mentionnées ? Savez-vous par qui et quand elles ont été construites ? Et si elles ne sont pas mentionnées sur le règlement de copropriété, il n'en est pas moins exact qu'elles existent et donc étaient visibles lors des visites avant la vente. Il aurait fallu poser des questions....

De plus si construites depuis moins de 10 ans elles sont encore couvertes par une garantie décennale ... sauf si construites par un "bricoleur du dimanche" sans assurance.

Le syndic n'est pas malhonnête, il fait son boulot = exécuter les décisions de l'AG. Si l'AG a voté pour cette étude, le syndic appelle les fonds et commandera l'étude.

Selon les cas, vous pouvez vous retourner contre le vendeur (et encore il faut savoir pour quelle raison ? ) et il serait utile de consulter un avocat.

Mais vous ne pouvez rien contre le syndic, en attendant, il faut payer cet appel de fonds.

-----  
Par carobuc

les terrasses ont été construites un an après l'immeuble par une entreprise véreuse qui n'existe plus, ces terrasses existent oui bien sûr, comment voulez vous que l'on sache qu'il y avait des pbs dessus, puisque rien n'est

mentionné nulle part, j'ai découvert à la première AG que ces terrasses n'existaient pas à l'origine de la copro.

Ce sont des parties privatives et non communes,

le vendeur a vendu ses 4 ou 5 appartements ds la copro et s'est fait la malle aux usa.

Voilà, on fait quoi maintenant ? est ce que 10 copropriétaires vont payer les 5 terrasses qui n'existent pas sur le règlement de copropriété ???????

-----  
Par yapasdequoi

Si le règlement de copropriété ne mentionne rien, ce sont des parties communes selon l'article 3 de la loi de 1965  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000037671848]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000037671848[url]

Le syndicAT (pas le syndic) et donc l'ensemble des copropriétaires est maintenant obligé d'assumer les désordres. Cette construction n'a pas été contestée, a-t-elle été même autorisée ? Il reste possible d'assigner le responsable (= celui qui a signé le bon de commande pour cette construction). Mais encore faut-il l'identifier et qu'il soit solvable. C'est une résolution à voter en AG - avec le budget d'avocat et d'expertise nécessaire.

Si cette résolution d'étude à 10 000 euros est votée, vous pourrez encore la contester au tribunal dans les 2 mois... mais à mon avis peu de chances de succès.

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous parlé avec le Conseil Syndical ? Ils devraient pouvoir vous éclairer sur l'historique de ces terrasses.

-----  
Par isernon

bonjour,

ces problèmes n'étaient pas mentionnées dans les P.V. des 3 dernières années qui ont été remis à votre fils ?

il existe la garantie décennale qui devrait s'appliquer dans cette situation.

un syndic ne peut financer que les travaux autorisés par l'A.G..

il suffit que la résolution soit rejetée, si elle est acceptée, il faudra payer

dans une copropriété, le syndic ne décide pas des dépenses, seule l'A.G. a ce pouvoir.

salutations

-----  
Par carobuc

l'immeuble est de 2000, les terrasses ont été construites en 2001, l'entreprise n'existe plus, la garantie décennale si tant est qu'il y en ait une, non plus, les problèmes ne sont pas mentionnés sur les 3 derniers PV avant l'achat, mais ces terrasses n'existent pas sur le règlement de la copropriété, qui mentionnent les jardinets de 30 m<sup>2</sup>, les problèmes existent depuis 2016 2017 apparemment, j'ai une lettre d'une locataire qui mentionne la visite du syndic à cette époque, pour constater les fissures, et l'affaissement de sa terrasse.

-----  
Par Nihilscio

Votre fils a acheté un appartement dans sa configuration actuelle telle qu'il a pu en prendre connaissance en visitant l'immeuble avant de l'acheter. Il n'a pas acheté un règlement de copropriété.

L'état des parties communes de l'immeuble justifient des travaux. Ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale des copropriétaires et le syndic a pour mission d'exécuter les décisions de l'assemblée générale.

Il est très peu probable que le gros ?uvre des balcons ne soit pas parties communes. A vérifier dans le règlement de copropriété.

Pour s'opposer aux décisions de l'assemblée générale, il faut s'y prendre dans les deux mois après réception du procès-verbal de l'assemblée. La contestation ne consiste pas à refuser de payer mais à faire assigner le syndicat des

copropriétaires par un avocat devant le tribunal et, pour contester avec des chances de succès, il faut trouver un motif légal. A première vue les dépenses décidées sont légales puisqu'elles visent à la conservation de l'immeuble.

Le seul recours qu'il me semble possible d'exercer est un recours en annulation de la vente ou en réduction du prix sur le motif du dol, le vendeur ayant trompé votre fils en ne l'informant pas de l'état de l'immeuble. Un tel recours nécessiterait un avocat et un expert en bâtiment.

-----  
Par carobuc

bonjour,  
ces terrasses ne font pas partie de l'immeuble, les fondations des terrasses et de l'immeuble ne sont pas solidaires. Elles ont été mal construites 1 an après l'immeuble, sur de la terre argileuse, je doute mm qu'il y ait de réelles fondations.

Il y avait au départ au rez de chaussée des petits jardinets de 30 m<sup>2</sup>, séparés par des cloisons de bois, j'ai vu les plans de la copropriété d'origine à l'urbanisme. Sur les plans donc, on voit bien les jardinets du Rdc, les cloisons en bois, les balcons du premier étage, les escaliers, l'ensemble de l'immeuble.

Quelqu'un ????? a décidé de faire des terrasses en lieu des jardinets, et les propriétaires ont donc dû accepter, les entreprises étant sur place, c'était en 2001, l'immeuble est de 2000.

Une entreprise sans doute peu scrupuleuse, car les travaux sont mal faits, cela se voit à l'oeil nu.

Aujourd'hui, certaines terrasses se désolidarisent du mur de l'immeuble car non reliées à lui. et certains parpaings se cassent, bref, il faudrait tout casser et remettre à l'état d'origine,

le montant du devis du bureau d'étude se monte à près de 10000e, sans les travaux.

NON SEULEMENT IL Y A EU DOL, car évidemment nous n'étions pas au courant de cela, et mon fils n'aurait pas acheté ds cette copropriété, mais ces terrasses n'apparaissent pas sur le règlement de copropriété, document qui fait foi.

EN OUTRE une partie commune, est sensée pouvoir être utilisée par tous les copropriétaires, je peux donc faire un bbcue sur la terrasse du voisin d'en dessous ?

les balcons du premier étage font partie de l'immeuble, car construits en 2000 en mm temps que l'immeuble,

les terrasses ainsi que deux garages rajoutés, n'en font pas partie,

il est trop facile de dire que ce sont des parties communes, elles sont réservées aux logements du rdc.

selon moi, ce sont les propriétaires du bas qui ont accepté de faire ces terrasses de payer les travaux et non pas aux 10 logements de l'immeuble,

-----  
Par yapasdequoi

Vous répétez sans lire les réponses ?

L'entreprise n'a pas débarqué pour construire n'importe quoi de sa propre initiative. Quelqu'un a passé commande et a payé .. même au black.

Ensuite pendant de nombreuses années les copropriétaires n'ont rien dit, rien remarqué, ni effectué aucune démarche à l'encontre de cette construction. Si plus de 5 ans, il y a prescription. Si plus de 10 ans, il n'y a plus de garantie décennale.

Les jardins étaient des parties communes à jouissance privative. Les terrasses même sans fondation, même non solidaires de l'immeubles ayant été construites dans ces jardins, sont aussi des parties communes, puisque rien n'exprime le contraire : mais avez-vous bien épluché le règlement de copropriété ?

Pour un DOL, il faut assigner votre vendeur. Il vous faut un (bon) avocat, de bonnes économies et pas mal de patience. Sans compter des preuves que votre vendeur savait que ces terrasses allaient s'écrouler.

En attendant, et comme déjà dit, vous êtes redevable des dépenses votées par l'AG, que vous ne pouvez contester que dans les 2 mois de publication du PV.

-----  
Par Nihilscio

Votre fils a acheté un lot de copropriété dans l'immeuble tel qu'il est aujourd'hui et non tel qu'il était il y a vingt ans.

Il y a eu dol : c'est probable mais cela n'autorise pas votre fils à ne pas payer ses charges de copropriété. Ce dol lui donne un motif de recours contre son vendeur. Le syndic n'y est pour rien. Pour ce recours votre fils devra prendre un avocat à qui il versera des provisions sur honoraires et il devra demander une expertise judiciaire ce qui entraînera aussi des frais.

Si vous pouvez faire un barbecue sur la terrasse du voisin, alors le voisin peut faire un barbecue sur votre terrasse. Mais j'en doute parce que certaines parties communes sont à usage privatif et que le règlement de copropriété précise très probablement un usage privatif de ces terrasses.

-----  
Par yapasdequoi

Si ce sont des parties communes (même à usage privatif) les dépenses de travaux qui les concernent sont communes.

-----  
Par carobuc

donc il n'y a rien à faire ???? JUSTE PAYER COMME DES C...

-----  
Par yapasdequoi

Relisez les réponses.

1/ oui vous devez payer parce que c'est la loi

2/ vos recours sont :

- contester la résolution via l'article 42

- poursuivre le vendeur pour dol

et donc prendre un avocat qui devrait vous expliquer pourquoi vos chances d'y échapper sont très minces.

-----  
Par carobuc

merci beaucoup pour vos réponses,

vive les copropriétés et les syndicats qui font ce qu'ils veulent,

vive les agences et les propriétaires malhonnêtes qui cachent les futurs travaux, pour vendre leur bien,

vive la France de 2022 et ses magouilles.

-----  
Par vivi2501

""

Plainte à la chambre départementale des notaires

Vous pouvez saisir le président de Chambre départementale des notaires soit directement, soit après une solution insatisfaisante du médiateur du notariat. Cette instance a pour mission de veiller au respect des règles professionnelles par les notaires.

(..)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14725#:~:text=Plainte%20%C3%A0%20la%20chambre%20d%C3%A9partementale,r%C3%A8gles%20professionnelles%20par%20les%20notaires.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14725#:~:text=Plainte%20%C3%A0%20la%20chambre%20d%C3%A9partementale,r%C3%A8gles%20professionnelles%20par%20les%20notaires.[/url]""

-----  
Par vivi2501

""

Comment porter plainte contre un agent immobilier ?

En cas de litige avec un agent immobilier, le client peut essayer de résoudre le problème à l'amiable avec le directeur de l'agence; Si celui-ci ne donne pas de suite à la déclaration, le client doit saisir un médiateur dans un délai d'un an. Celui-ci donnera sa réponse sous 90 jours

(..)

[url=https://www.justifit.fr/b/guides/droit-immobilier/litige-avec-une-agence-immobiliere-recours/#:~:text=En%20cas%20de%20litige%20avec%20un%20agent%20immobilier%2C%20le%20client,sa%20r%C3%A9ponse%20sous%2090%20jours.]https://www.justifit.fr/b/guides/droit-immobilier/litige-avec-une-agence-immobiliere-recours/#:~:text=En%20cas%20de%20litige%20avec%20un%20agent%20immobilier%2C%20le%20client,sa%20r%C3%A9ponse%20sous%2090%20jours.[/url]

"

Par yapasdequoi

Oui, quand on a beaucoup d'argent, on assigne l'agent immobilier, le notaire, et aussi le syndic, et pourquoi pas le pape et le ministre du logement ?

mais ce sera en pure perte puisque celui qu'il faut assigner c'est le vendeur pour dol et à la rigueur le syndicat de copropriété qui n'a pas réagi lors des constructions non autorisées.

PS : la première démarche c'est de consulter un avocat et d'évaluer vos chances de gagner.

-----  
Par Nihilscio

vive la france de 2022 et ses magouilles.

C'est en effet une spécificité bien française. Dans tous les autres pays du monde règne la plus parfaite honnêteté. Interrogez un Italien du sud par exemple, il vous confirmera que la Cosa Nostra, la N'dranghta ou la Camora veillent à ce qu'il n'y ait aucune magouille d'aucune sorte.

-----  
Par carobuc

merci Vivi, j'avais déjà envoyé une lettre recommandée au notaire, lorsque j'ai eu connaissance des faits, en 2019. je pense également qu'il était au courant, vu que c'est un ami du vendeur qui est un marchand de bien, et un ami de l'agent immobilier qui passe toujours par lui pour la vente de ses biens. Je vais voir ce qui se passe le 30 juin, et si les travaux sont votés, je vais porter plainte contre le notaire, l'agent immobilier et le vendeur. J'ai rv le 6 juillet avec un avocat. nous sommes vraiment une république bananière, c'est grave, mm si les hommes de lois s'y mettent,

-----  
Par yapasdequoi

Décidément... Voila un avocat qui va se frotter les mains ...

NB : Pour l'assigner ultérieurement quand il aura perdu tous vos procès, il vous faudra trouver un autre avocat.

-----  
Par carobuc

Yapasdequoi, merci de ne plus commenter, vu vos précieux conseils, merci je m'en passerais.

merci Vivi,

à l'époque des constructions des terrasses, le syndic de copropriété était l'agence immobilière qui a vendu l'appartement à mon fils.

Pour expliquer les choses.

cette petite copropriété de 24 logements a été construite par LE VENDEUR DE l'appartement de mon fils, marchand de biens, il avait 5 appartements ds cette copro, à son nom, il les a tous revendus depuis, le gérant et patron de l'agence immobilière, son fils, ils avaient 3 appartements chacun, ils en ont encore, mais vendus qqns,

plusieurs autres amis, apparemment pas dans l'immobilier.

ils faisaient donc la pluie et le beau temps, avec le mm notaire depuis l'origine, puisqu'ils avaient la majorité aux votes, quelques années plus tard, le syndic a refile le bb au syndic actuel, qui est nul en plus,

-----  
Par yapasdequoi

Expliquez tout ça à l'avocat. Il va se régaler ...

-----  
Par isernon

bonjour,

pourquoi les copropriétaires choisissent toujours des syndics nuls ?

si les copropriétaires s'intéressaient un peu au fonctionnement d'une copropriété et choisissaient des syndics compétents avec un conseil syndical connaissant bien la loi 65-557, le décret 67-223 et le règlement de leur

copropriété, les syndicats ne pourraient pas faire ce qu'ils veulent.

la loi 65-557 par son article 22 al. 2 une parade dans le cas d'un copropriétaire majoritaire :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

@isernon : c'est l'article 22 (pas 42)

Et si on se réfère à l'article 42 qui permet d'annuler des décisions de l'AG, le délai est laaaagement dépassé. C'est pourquoi je suggérais d'assigner le syndicAT pour inaction face à tous ces abus... Mais c'est quand même assez fumeux.

Comme je disais : l'avocat va se régaler ! ou jeter l'éponge avant de s'enfermer.