



## Syndic benevol copropriete

-----  
Par lili77

Bonjour,j'ai acheter un appartement en copropriété en décembre 2018.Cette copropriété comporte 3 lot.Un syndicat provisoire a été créer juste avant mon achat par le vendeur a qui appartenait ces 3 lots avant de les vendre individuellement. J'ai accepter de m'occuper de la copropriété et de me porter syndic bénévole. Le fait que ce soit une petite copro nous avons en charges annuelle seulement l'assurance multirisque de l'immeuble, aucune autre charge pour les communs.J'ai donc repris l'assurance de l'ancien syndic provisoire. A ce jour je m'aperçois que la copropriété n'est pas immatriculée je souhaite donc mettre les choses en règle mais nous n'avons pas de règlement de copropriété et j'ai été choisi syndic bénévole par simple accord oral, j'envoie les appelle de charges en fin d'année et les copropriétaire font un virement sur un compte que j'ai ouvert spécialement pour la copro mais a mon nom étant donné que je n'avait pas le numéros d'immatriculation .Alors voici mais questions:

Est ce que je suis obliger de passer par un professionnel (avocat,notaire,...) pour rédiger le règlement de copropriété?

Le fait de faire la demande d'immatriculation tardivement peut elle avoir des conséquences financière? Je vous remercie d'avance pour vos retours et votre aide

-----  
Par AGeorges

Bonjour Lili,

A la mise en copropriété, le découpage en lot rendait la rédaction du RdC obligatoire par l'ex-proprétaire. Ainsi que l'état descriptif de division.

A la vente du 1er lot (était-ce vous ?), le Syndicat était automatiquement créé, et la nouvelle copropriété devait obligatoirement être enregistrée (a/c de janvier 2017).

Il n'existe pas de "Syndicat Provisoire".

Dans le RdC, "l'ex-proprétaire" devait désigner le premier Syndic, et cela devait être mentionné dans les actes de vente des lots à titre d'acceptation par les copros puisqu'il n'y avait pas encore eu d'AG (choix par ailleurs non discutable). Cette fois-ci, le terme de Syndic provisoire est valide.

Suite à une prise en charge initiale, le Syndic provisoire devait organiser une AG pour toutes les raisons que vous connaissez et faire nommer un Syndic 'définitif' avec mise en concurrence (obligée par la loi ALUR).

Donc, si je comprends bien, rien n'a été fait correctement par l'ancien copropriétaire et il vous a refilé le bébé.

N'ayant pas été élue légalement, vous ne pouvez assurer la fonction de Syndic bénévole. Avec seulement 3 lots, il vaut mieux faire une AG au plus vite pour légaliser ce qui doit l'être ...

aucune autre charge pour les communs

Vérifiez bien ...

Chauffage ?

Surveillance des toits ?

Dégorgement des canalisations ?

Sortie et rentrée des poubelles ?

Nettoyage des parties communes ?

Eau commune ?

Electricité commune ?

Bouches d'incendie ?

Entretien des extincteurs ?

Interphonie ?

Gestion du Courrier, des paquets ?

Pour les appels de charges, c'est en début d'année qu'il faut les faire pour avoir de quoi régler les factures quand elles arrivent. En plus, ouvrir un compte à votre nom doit être totalement illégal. Le compte doit être au nom du Syndicat de Copropriétaires.

Il vaut mieux que je m'arrête là.

Des organismes diffusent des documentation fort utiles sur la gestion des copropriétés. C'est loin d'être élémentaire. C'est dommage car avec 2 lots, vous auriez moins de contraintes ...