Vente appartement dans un immeuble sans copropriété

Par Bricenice

Bonjour,
Je suis dans une démarche d'achat d'un appartement faisant partir d'un immeuble comprenant en tout 3 appartements.
D'après la propriétaire actuelle, l'immeuble n'est pas géré en copropriété et elle assume à l'heure actuelle tous les frais inhérent aux parties communes (assurance, électricité...)
Il me semble que l'absence d'une copropriété me semble illégale.
Comment cela a pu arriver ? Et y a t'il un risque d'acheter dans ces conditions ?

Par coproleclos

Bonjour

La naissance d'un syndicat de copropriété est fixée par l'article 1-1 de la loi 65-557 du 10/07/1965 (dispo sur le site Legifrance) créé par la loi dite ELAN du 23/11/2018.

En conséquence la copropriété existe en vertu de la loi sans qu'il soit nécessaire d'établir un acte ou d'effectuer des déclarations ou formalités quelconques pour les formaliser. Le statut de la copropriété s'applique donc automatiquement et le syndicat nait de plein droit dès que les conditions énoncées par cet article 1-1 de la loi sont remplies. Source : Code de la copropriété 2021 éditions LexisNexis

Par contre un gestionnaire est obligatoire et ce peut être un syndic professionnel ou non-professionnel (bénévole ou coopératif).

En cas de vente/achat votre notaire demandera différents renseignements au syndic par le biais d'un "état daté", document d'une vingtaine de pages.

Le vendeur doit fournir également à son candidat acheteur différents documents.

Vous trouverez divers renseignements sur le site de l'Institut national de la consommation à :
https://www.inc-conso.fr/content/logement/le-reglement-de-copropriete-netait-pas-annexe-au-compromis-de-vente-vous-exercez-votre-droit
Recopiez l'adresse dans votre navigateur et rapatriez le document sur votre ordi.

Votre notaire pourra également vous donner de précieux indices nécessaires à votre achat et les relations avec le syndic, dit bénévole dans votre cas.

Pour être complet, une copropriété doit avoir un règlement de copropriété, un état descriptif de division, et un état récapitulatif des charges communes et spéciales. Mais ça c'est un autre problème que votre notaire peut vous détailler, y compris en terme de coûts.

C'est peut-être le moment de régulariser une situation nébuleuse...

Par Bricenice

Bonjour coproleclos,

Merci beaucoup pour votre message très détaillé.
Il semblerait en effet qu'il y a bien un réglèment de copropriété mais que le syndic est assuré "bénévolement" et financièrement que par une seule personne (la propriétaire du bien à vendre).
il semblerait aussi que le propriétaire d'un des lots constituant l'immeuble refuse tout constitution d'un syndic "officiel"...
Je continue mon analyse :).

Merci encore