



Syndic et copropriété

Par Marcel25

bonjour

Depuis le décès de ma mère en octobre 2021, je suis copropriétaire non occupant de 2 appartements (2eme et 3 étage) avec leurs caves ainsi que d'un local commercial en RDC le tout loué dans un immeuble à Marseille. Le deuxième copropriétaire est mon frère qui possède uniquement l'appartement du 1er étage avec sa cave et qui est bailleur non occupant également. L'immeuble contient 10 lots au total.

Ma question : est il obligatoire de faire intervenir un syndic professionnel ou bénévole pour gérer cette petite copropriété qui ne demande guère de gestion autre que les assurances des lots de l'immeuble. Dans l'affirmative merci de m'indiquer les références du (des) textes de loi de cette obligation ainsi que les sanctions qui pourraient en découler aux copropriétaires si l'immeuble est maintenu sans syndic.

En vous remerciant

cordialement

Copropriété

Par Rambotte

BONJOUR

Ceci est une question où il faut s'entendre sur le sens donné au mot "obligatoire". Aucun tiers ne va s'immiscer spontanément dans la gestion de la copropriété, en vue de la sanctionner, quand bien même elle ne fonctionnerait pas comme le prévoit la loi du 10 juillet 1965 modifiée et son décret.

Donc tant que les deux frères s'entendent sur la répartition des charges (et peuvent justifier aux locataires celles qui leur sont décomptées), et s'entendent sur les décisions à prendre pour l'immeuble, la copropriété peut fonctionner illégalement sans syndic, sans que cela ne dérange personne.

Mais quelque part, faire la comptabilité des charges, c'est un peu faire office de syndic bénévole, tandis que prendre des décisions à deux, c'est un peu faire comme dans une AG.

En revanche, le jour où il y a désaccord entre vous deux, le non-respect du formalisme de la copropriété pourrait poser problème. (Remarque : même en respectant le formalisme, un désaccord dans une copropriété à deux pose toujours problème, en raison de l'égalité des droits de vote)

Mais laissons d'autres donner leur avis.

PS On a compris que vous étiez les seuls copropriétaires, se répartissant les lots, et qu'au départ, du vivant de votre mère, c'était une monopropriété, héritée en indivision, puis partagée par répartition des lots.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce réellement une copropriété ? Un état descriptif de division en lots avec chacun sa quote-part de tantièmes a-t-il été publié au SPF par un notaire après la succession afin de vous attribuer à chacun vos différents lots ?

Si oui, la loi qui s'applique est :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/2022-08-29/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/

Vous y trouverez au chapitre IVter les allégements définis pour les "petites" copropriétés = jusqu'à 5 lots principaux, ce qui semble être votre cas ?

Je vois plusieurs écueils à votre gestion "à la bonne franquette" :

- en cas de contestation des charges de la part des locataires, vous aurez du mal à les justifier, à moins de tenir une comptabilité comme un syndic le ferait
- en cas de vente ultérieure d'un ou plusieurs lots, vous aurez aussi du mal à fournir les 3 PV d'AG, l'état daté, et les documents comptables qu'un syndic fournirait aisément.
- en cas de litige entre vous 2, il sera compliqué pour un juge de vous aider à le résoudre.

Bref vous avez besoin d'un "gestionnaire", autant l'appeler "syndic" et qu'il applique les dispositions légales.

Par coproleclos

Bonjour,

Une copropriété est constituée de fait dès l'instant que l'immeuble a deux propriétaires des lots qui la compose.

C'est l'article 1 de la loi 65-557 du 10/07/1965 qui le précise. Voici le texte de cet article :

"I - La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes."

Il convient alors d'établir un règlement de copropriété en faisant intervenir un géomètre-expert et un notaire pour définir les lots et les tantièmes des charges correspondantes.

C'est une opération qui a un certain coût que chaque proprio subira en fonction des tantièmes généraux définis.

Bien à vous.

Par Nihilscio

Bonjour,

A la lecture de la question on comprend que la division de l'immeuble en lots de copropriété a été faite mais que la copropriété n'a jamais été gérée dans les normes. Il n'est donc nul besoin de géomètre ni de notaire mais seulement de clarifier la gestion de la copropriété avec un minimum de rigueur ce qui ne devrait pas être difficile vu que, pour l'instant, il n'y a pas d'autre charge que l'assurance de l'immeuble.

Il faudrait toutefois prévoir l'éventualité de travaux d'entretien pour ne pas se trouver au dépourvu si cela doit arriver, ce qui finira bien par arriver un jour.

Par AGeorges

Bonsoir Marcel,

Vous êtes donc 2 copropriétaires d'une copropriété qui comporte 10 lots selon votre premier message.

D'après votre description, il y a trois appartements et une boutique. Il manque donc 6 lots. Peut-on supposer qu'il s'agit de lots secondaires comme des caves ou des garages ?

Si c'est bien le cas, vous relevez du statut de Petite Copropriété, gérée selon les articles 46.x à 46.y (limites à préciser) de la loi de 1965 (ajoutés récemment).

Encore que, normalement, cette loi ne serait pas applicable aux copropriétés créées AVANT sa publication ...?

Sinon, je n'ai rien à dire de plus que les précédents intervenants.

Par Nihilscio

Il s'agit des dispositions applicables aux petites copropriétés : articles 41-8 à 41-12 de la loi du 10 juillet 1965 visant les copropriétés d'au plus cinq lots principaux ou dont le budget prévisionnel n'excède pas 15 000 ? et articles 41-13 à

41-28 visant les copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er juin 2020 quelle que soit la date de création de la copropriété.

Par AGeorges

Bonjour,
Merci à Nihilscio d'avoir corrigé mes imprécisions.

il n'y a pas d'autre charge que l'assurance de l'immeuble

C'est tout de même douteux.

A plusieurs étages, il faut au moins un escalier, à entretenir, et un éclairage, donc des charges d'électricité à répartir. S'il y a des habitants, il doit bien y avoir des poubelles à sortir et à rentrer, donc quelqu'un pour s'en occuper et une TEOM à payer et à récupérer. L'entrée et l'escalier étant parties communes, il faut bien les nettoyer. Et s'il y a des caves, il doit bien falloir y avoir un contrat de maintenance pour les produits contre souris et rats. Et qui s'occupe de la petite maintenance comme remplacer un bouton cassé, une ampoule grillée, etc. ?

Par yapasdequoi

Il est possible de se répartir toutes ces "petites" tâches d'entretien sans forcément faire appel à un intervenant extérieur. Demander à chacun de "mettre au pot" pour payer la facture d'électricité ou d'assurance, c'est aussi très facile.

Mais tout ceci ne règlera pas les difficultés que j'ai soulignées en l'absence de syndic "officiel".

Toutefois, le commentaire de Coproleclos est intéressant. Suite à cette succession, est-ce bien une copropriété (avec division par lot) ou bien une indivision entre les 2 frères ? Et dans ce cas, il faut procéder d'abord à la division par lots.

Par AGeorges

Bonjour,

Et dans ce cas, il faut procéder d'abord à la division par lots.

L'énoncé initial précise qu'il s'agit d'une copropriété de 10 lots. Est-ce encore utile de se poser la question ?

Par yapasdequoi

C'est toujours mieux de vérifier ...