



# contraindre syndic à appliquer la loi de 1965 à un immeuble de 1928

Par **FRIPPON**, le **26/03/2021** à **17:34**

Messieurs,

Nous sommes une copropriété de 42 logements, 3 entrées de 14 appartements, administrés par un Règlement de Copropriété datant de 1928. Notre copropriété a été cédée il y a 5 à 6 ans par un Cabinet de gestion immobilière alors qu'il était en délicatesse avec cette loi, ce que nous ignorons à l'époque et son reprenneur, n'a pas jugé utile de mettre notre copropriété en conformité avec ce texte.

Nous savons depuis très peu de temps que nous ne sommes pas en conformité avec la loi. à cause d'un projet de ravalement de façades qui a été chiffré par entrée et qui en conséquence entraine des disparité phénoménales entre les différents niveaux de participation aux frais, de 3000 à 8000 € pour des surfaces moyennes allant de 90 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup>. Nous comprenons mal comment une affaire qui n'est pas gérée légalement peut-être vendue et nous comprenons tout aussi mal que l'acquéreur, lors de la première Assemblée Générale n'est pas mis à l'ordre du jour la mise en conformité avec la loi.

Aujourd'hui les relations se tendent,

une voie d'accès à des garages est devenue une partie privative à la charge des seuls propriétaires de garages,

pour le ravalement de façade, les

devis ont été établis par entrée ce qui donne les appels de fonds incohérents évoqués plus avant,

Nous avons consulté un avocat, un homme de dossier et nos contradicteurs aussi, mais un habitué des prétoires probablement. Lors d'une confrontation organisée par notre syndic entre ces deux professionnels, des représentants de chaque entrée et tous les autres derrière leurs écrans, les effets de manche du ténor du barreau n'ont pas tardé à faire des ravages dans nos rangs au point qu'il a fallu se rendre à l'évidence et accepter de passer sous les fourches caudines.

Dans un ultime sursaut, j'ai consulté une connaissance, syndic de profession, qui m'a donné vos coordonnées et conseillé de prendre contact immédiatement car notre délai de recours expire le 28 à minuit.

En vous remerciant par avance de votre retour,

Bien à vous,

XX

Par **wolfram2**, le **26/03/2021** à **17:46**

Bonjour

REportez-vous aux textes indiqués au bas de cette intervention qui définissent le statut de la copropriété. Notamment vers la fin de la loi, les articles (art. 43) qui spécifie ceux de cette loi qui sont d'ordre public dans la mesure où il est dit que toute disposition contraire est déclarée "non écrite", et celui (art. 48) qui annule une partie de la loi de 1938 qui auparavant définissait le statut de certains immeubles.

Ne négligez pas le décret n° 67-223 d'application de la loi. Bonne lecture.

Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **27/03/2021** à **20:36**

Bonsoir

Que dit le RglmtdCopro sur la répartition des charges générales d'entretien du bâti ? Le syndic a-t-il proposé une répartition différente ?

Qu'entendez-vous par "la copro a été vendue", Je suppose qu'il faut comprendre que le fonds de commerce et le portefeuille de copropriété mandants a été cédé à l'actuel syndic. Qu'a fait, qu'en pense le Conseil syndical ? A-t-il émis un avis sur l'ordre du jour de l'AG ? a-t-il émis un CRendu de gestion ? Comment ces travaux ont-ils été votés en AG ?

Quel est le pourcentage du montant des travaux consenti en rémunération du syndic ?

Quels ont été les moyens, les arguments de l'avocat ?

Prévoyez tout de suite une augmentation des charges qui seront nécessaires pour élaborer le nouveau règlement de copropriété (demandez un devis à l'ARC) et sa publication à la publicité foncière, plus un ex pour chaque copropriétaire + ceux pour le syndic.

Cordialement. wolfram

Par **FRIPPON**, le **31/03/2021** à **09:11**

Monsieur,

Je viens de retrouver vos réponses dans les "Spams" aussi je vous prie d'excuser le retard avec lequel je vous remercie de vos réponses. Je vais en informer les autres copropriétaires et nous allons les étudier.

En vous renouvelant nos remerciements,

Cordialement,

Boucoiran