



Decouverte de copropriété car degat...

Par **die1884**, le **08/01/2020** à **11:18**

Bonjour à tous,

Je ne sais pas vraiment à qui m'adresser pour trouver une réponse. Donc dans un premier temps je pose la question sur le forum. Vous saurez peut être m'aiguiller.

Voici la situation : Je suis propriétaire d'un logement que je n'habite pas. Ce logement est un appartement situé à l'étage d'une maison qui comprend 3 garages qui appartiennent à 3 autres propriétaires. Ça fait 10 ans que je possède l'appartement et nous ne nous sommes jamais posé la question de la copropriété. On m'a juste précisé au moment de l'achat que s'il y avait des réparations de toitures, les autres propriétaires devraient également payer à hauteur de leur quote-part. Or, une nuit, une voiture a percuté l'angle de la maison et détruit une porte de garage et un pilier de la maison, nous sommes donc tous concernés par les travaux (et la personne au volant a pris la fuite, donc impossible de la retrouver). Et en relisant l'acte de vente j'ai pu constater qu'il n'y avait pas de partie commune à part le toit, les murs extérieurs et les fondations. Donc ma question est la suivante? sommes-nous obligés de prendre un syndic, sachant qu'il ne s'agit que d'une maison avec 3 garages? dois-t-on assurer cette copropriété en plus de nos assurances respectives de propriétaire non occupant? Est-ce que dans ce cas nos assurances vont suffire?

Qui serait le meilleur interlocuteur pour m'aider à clarifier la situation? un notaire? un expert, en quoi? `

D'avance je vous remercie.

Par **youris**, le **08/01/2020** à **13:41**

bonjour,

je relève des contradictions dans votre message ce qui complique la réponse à votre question.

vous écrivez :

- " appartement situé à l'étage d'une maison " puis " il ne s'agit que d'une maison avec 3 garages," ", y-a-t-il un logement ou pas dans cette maison ?

- " il n'y avait pas de partie commune à part le toit, les murs extérieurs et les fondations."

donc il y a bien des parties communes et des parties privatives, il s'agit donc bien d'une copropriété.

- "*sommes nous obligé de prendre un syndic* ": dans une copropriété le syndic est obligatoire comme un règlement de copropriété avec un état descriptif de division, une assemblée générale annuelle, votre assemblée générale de copropriétaires doit donc choisir un syndic qui peut être un syndic non professionnel choisi parmi les copropriétaires.

- "*dois-t-on assurer cette copropriété en plus de nos assurances respectives de propriétaire non occupant? Est ce que dans ce cas nos assurances vont suffir?* " l'article 9-1 de la loi 65-557 sur la copropriété indique: " Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.". je doute que vos assurances propriétaire non occupant assure les parties communes. Les dommages subis par les parties commune seront à votre charge selon vos tantièmes. Vous devrez donc prendre une assurance pour vos parties communes.

voyez un notaire pour faire le nécessaire afin d'être en règle avec la loi.

salutations

Par **die1884**, le **13/01/2020 à 14:06**

En fait il s'agit d'une maison, divisée en 4 lot : 1 appartement, 3 garages. La seule habitation est l'appartement.

Est ce qu'il faut un syndic?

Par **youris**, le **13/01/2020 à 14:13**

je croyais avoir été clair.

dès l'instant ou il y a des parties communes et des parties privatives, avec des propriétaires différents, vous êtes en copropriété et le syndic est obligatoire.

je vous recommande de consulter un notaire.

Par **die1884**, le **14/01/2020 à 11:41**

ok je vous remercie