



Magouilles copropriétaires

Par **marge68**, le **31/08/2013 à 01:07**

Bonsoir,

J'ai besoin d'aide. Je suis syndic bénévole d'un copro dans le Haut-Rhin de 7 appartements (dont une location), construction des années 40. J'ai décidé de proposer de refaire le règlement de copro (date de 1985). Le géomètre est un ami d'un des propriétaires. Jusqu'à là rien d'anormal.

deux appartements se sont vendus alors que des lots (véranda, terrasse, cour) n'étaient pas rattachés aux appartements (donc jamais inscrits au livre foncier d'où le géomètre). Les ventes se sont faites. Le premier pb: pour la vente d'un appartement, il ne figure pas sur l'acte de vente un lot appelé "cave" et que le nouveau propriétaire utilise. Le géomètre a d'ailleurs indiqué sur son esquisse (non validé aujourd'hui) que ce lot appartenait à ce propriétaire. Que puis-je faire? et comment l'appliquer?

Second problème: toujours sur l'esquisse, le géomètre a indiqué que 2 débarras étaient devenus privatif alors que ce sont des parties communes. Pour être aller voir, les 2 propriétaires ont effectivement transformés le local commun en 2 débarras privatifs et l'un a d'ailleurs installé sa machine à laver et son chauffe-eau! Je dois encore vérifier que les branchements ne sont pas sur l'électricité commune... Pas de vente de ce local n'a été fait ni de vote validant la transformation de ce local commun en privatif. Idem, que dois-je faire? Troisième problème, toujours les mêmes, ils veulent acheter 2 greniers. Pour l'instant, rien de signer ni par la copro ni chez le notaire et les deux ont commencé les travaux. Ils proposent une somme dérisoire. y-a-t-il un texte de lois qui imposent une somme minimum ou des conditions à respecter? quelle est la démarche à suivre pour des poursuites?

Quatrième problème: dans les parties communes (escalier) s'est un vraie champ de bataille: outillage, carton.. On accède difficilement aux compteurs (vélo, luge...). En cas d'incendie, je sais que nous risquons des pb avec l'assureur.

Cinquième problème: le propriétaire qui fait de la location a loué à une personne qui a une entreprise et son adresse est le siège : il stocke son matériel dans son garage et sur sa terrasse. N'aurait-il pas dû demander l'accord de la copro?

Sixième problème, une personne a construit une maison sur un terrain enclavé. Elle veut passer par le terrain de la copro pour accéder chez elle. Aucun dédommagement financier n'a été conclu, que dois-je faire? Surtout qu'il y aurait un autre chemin qu'elle pourrait prendre mais elle refuse à cause des frais de participation d'entretien (un manoir où des jardiniers entretiennent les espaces verts une fois par semaine donc très coûteux).

Après, il y a le problème de création de places de parking afin que chacun est 2 places attitrés mais là on est face à un mur.. Idem pour un jardin commun, où toujours les mêmes se sont attribués deux parcelles de jardin que l'un a d'ailleurs clôturé sans attendre l'attribution exacte et surtout la validation du règlement de copro.

Autre question, le copain géomètre d'un des propriétaires a déposé l'esquisse où livre foncier, qlq peut-il me confirmer que cela n'a aucune valeur puisqu'il n'a pas été validé par la copro et

le notaire?

Dialoguer ne sert à rien, j'avoue être démunie. Le règlement de copro n'est pas validé et dans ces conditions ne le sera pas puisqu'il faut la majorité et que nous sommes deux propriétaires à nous opposer à ces magouilles.

j'aimerais que le syndic soit repris par un syndic privé mais là il faut la majorité et les tantièmes ne sont pas avec nous... n'y-a-t-il pas un autre moyen pour le syndic soit un privé? En sachant qu'un des proprio voudrait reprendre "juste" le temps de valider le règlement de copro (je vous laisse deviner qui).

Merci d'avance pour tous vos conseils!

Par **HOODIA**, le **31/08/2013** à **06:49**

Bonjour,

Le plus simple à ce niveau de problèmes est de faire part de votre démission, car manifestement cela part dans tous les sens ...

Le tribunal peut nommer un syndic pro ,et cela devrait couter de l'argent...

Vous n'avez plus le choix !

Par **marge68**, le **31/08/2013** à **07:41**

Bonjour,

Tout d'abord, merci pour votre réponse.

Puis-je faire ça sans l'accord des autres copropriétaires en sachant que ça va couter des sous? Quelles démarches dois-je exactement faire?

Merci d'avance !

Par **youris**, le **31/08/2013** à **10:27**

bjr,

dans la continuité , du message hoodia, je commencerais par aviser les copropriétaires par LRAR de votre intention de ne pas demander le renouvellement de votre mandat de syndic et que la prochaine a.g. devra choisir un nouveau syndic en leur indiquant qu'à défaut d'élection d'un nouveau syndic, et comme un copropriété ne peut pas rester sans syndic, le président du tgi devra nommer un administrateur judiciaire qui gèrera la copropriété tant qu'un nouveau syndic ne sera pas élu.

et je confirme que non seulement cela coute cher mais que cela coute très, très cher (à moins que les dispositions soient différentes dans votre région qui a gardé certaines particularités).

cdt

cdt

Par **HOODIA**, le **31/08/2013** à **17:03**

Allez voir un syndic pour une proposition écrite ,et sur son conseil faire une AG spéciale avec à l'ordre du jour votre démission .
L'ordre du jour doit préciser que si la proposition du syndic est refusée ,votre démission oblige de passer alors par la nomination d'un administrateur judiciaire et d'un cout certain....
La situation est ingérable sans cela !

Par **janus2fr**, le **01/09/2013 à 17:55**

Bonjour,
Pour tempérer les réponses précédentes, si une AG est convoquée en vue de changer de syndic, il peut être proposé d'autres syndics que celui qu'elle présentera, par exemple le fameux "autre copropriétaire". C'est l'assemblée générale qui décidera alors...

Par **HOODIA**, le **02/09/2013 à 06:25**

Bon courage pour un nouveau syndic bénévole dans ce cas!..

Si cela est toujours ingérable,il pourrait refaire lui aussi une AG spéciale pour prendre un "pro" et revenir à la case départ...

NB:je ne suis pas syndic...

Par **marge68**, le **06/09/2013 à 22:30**

Mer ci à tous pour vos réponses et désolée pour le temps de réponse.

Je vais leur proposer une réunion d'information afin de leur présenter le syndic privé que j'ai rencontré.

Je suis également convaincu que c'est la meilleure solution mais est-ce qu'ils seront aussi intelligents pour opter pour cette option. Surtout que je sais d'avance que mon « autre voisin » proposera sa candidature si je démissionne. Il aurait d'ailleurs tout intérêt à le faire, le temps de valider le règlement de copro et après effectivement de passer le relai à un syndic privé. Le seul hic c'est que jamais ce règlement de copro ne sera validé car il faut que ce soit un vote à l'unanimité et ça n'arrivera pas.

Je vais suivre le conseil de HOODIA en leur indiquant que ma démission doit être pour la nomination d'un privé et que s'ils s'y opposent ce sera un administrateur judiciaire qui nommera un privé et qu'il y aura un coût.

Par **janus2fr**, le **07/09/2013 à 10:55**

[citation]et que s'ils s'y opposent ce sera un administrateur judiciaire qui nommera un privé et qu'il y aura un coût.[/citation]

Bonjour,

Si votre voisin se propose en syndic bénévole et qu'il est élu, vous ne pourrez pas aller contre !