



## Mise en péril immeuble / copropriétaires et syndic défailnants

Par **Lauramargaux**, le **07/03/2021** à **15:22**

Bonjour,

Je viens vers vous aujourd'hui car j'ai acheté il y a cinq mois un appartement en copropriété pour le louer. L'appartement était en bon état mais visiblement pas l'immeuble car quelques mois après des problèmes sont survenus (effondrement partiel du faux plafond chez un voisin ) Suite à cela, un architecte est passé pour dire qu'il y a avait des gros travaux à faire en urgence (toit, étaieement des planchers et ).

Évidemment, j'étais entièrement d'accord pour faire les travaux de mon côté, j'ai acheté le bien en état sauf que le syndic et la copropriété (personnes pauvres qui n'ont pas les moyens ou personnes qui s'en fichent) ont laissé traîné les choses.

J'aidonc envoyé plusieurs mails au syndic leur disant que c'était urgent, les ai appelé de nombreuses fois sans réponse... et le mois dernier je leur ai envoyé en AR une mise en demeure de faire exécuter les travaux d'urgence, sans réponse évidemment.

Aujourd'hui, nous apprenons que le bâtiment a été mis en péril (sans démolition) et les locataires ont été relogés ailleurs.

Le 24 mars, nous voterons en AG pour élire le prochain BET qui expertisera les travaux à faire dans l'immeuble.

Seulement voilà:

- Suis je responsable de cela ? Comment faire entendre justice sachant que ça fait des mois que je veux que les travaux soient effectués ? Mais comme c'est le syndic qui doit les lancer, sachant qu'ils sont déjà lents à la base et que les autres copropriétaires n'aident pas... je me retrouve dans l'embarras à continuer de payer mes charges, sans location immobilière car immeuble non habitable.

- Puis-je poursuivre quelqu'un en justice ? Quelles sont les démarches à entreprendre ?

- Par ailleurs, rien ne mentionnait dans les papiers envoyés par le notaire, récupérés auprès du syndic que l'immeuble était à ce point délabré. Puis je me retourner contre quelqu'un ?

- Que faire si les travaux d'urgence ne sont pas fait par le syndic faute de moyen ? J'ai vu que la mairie pouvaient les faire en majorant les propriétaires. Mais serait-je majorée si je fais partie de ceux qui veulent faire ces travaux ?

Merci beaucoup pour votre aide.

Bien à vous

Par **youris**, le **07/03/2021** à **16:26**

bonjour,

avant d'acheter, vous avez du recevoir les P.V. d'A.G. des trois dernière d'années qui permettent d'avoir un aperçu des éventuels problèmes dans cette copropriété en particulier en matière de recouvrement des charges.

dans cette situation, il faut envoyer les mises en demeure exclusivement par LRAR et non par mails.

le syndic peut déclencher des travaux en cas d'urgence et ensuite convoquer un A.G., mais ce n'est pas le syndic qui va payer les travaux mais le syndicat des copropriétaires.

les travaux urgents sont les travaux de mise hors danger comme la pose d'étais et non la rénovation des planchers.

ce qui vous arrive est fréquent dans les immeubles anciens sont des planchers sur des poutres, au fur et à mesure des occupants successifs, les planchers sont surchargés par des couches de carrelages et autres et tout ceci est caché par des plaques de placoplâtres. Et si en plus, vous avez 2 ou 3 dégâts des eaux qui ont provoqué le pourrissement des poutres, on arrive à la situation que vous décrivez.

vous pouvez essayer de mettre en cause votre vendeur mais sans garantie.

comme vous faites partie du syndicat des copropriétaires, vous devrez participer au financement des travaux.

je vous conseille de consulter un avocat.

salutations

Par **Lauramargaux**, le **07/03/2021** à **17:50**

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre retour.

Je payerai bien sûr pour les travaux là n'est pas le souci, enfin si j'ose dire...

en revanche je sais bien que le syndic ne peut pas payer pour les travaux mais lorsqu'il y a urgence, il peut faire des devis et faire un appel de fond pour les financer non ?

Là rien n'a été fait...

Et concernant les travaux à faire maintenant pour lever l'arrête de péril, que faire si les copropriétaires ne veulent toujours pas les faire ? En ont ils l'obligation ?

Par **wolfram2**, le **07/03/2021** à **18:48**

Bonsoir

Pour vous informer (en général) vous chargez les textes du statut et vous lisez ce qui concerne le cas des copropriétés en difficultés. Eu égard à la situation générale des copropriétaires, il semble que vous aillez intérêt à faire annuler votre achat ou à chercher à vous désengager.

Quelle est la situation actuelle, la copro est-elle sous mandataire spécial ou sous administrateur judiciaire ??? Quelle est la position de la municipalité ???

On ne peut que recommander de s'informer au maximum avant une perspective d'achat.

Eu égard à la situation économique présente et future, il est à craindre de devoir faire face à un appauvrissement des copropriétaires qui conduise à des copropriétés en difficultés.

Cordialement. wolfram

Par **Lauramargaux**, le **07/03/2021** à **18:57**

Bonjour,

Le problème est que j'ai déjà acheté le bien...

pour l'instant nous avons un syndicat de copropriété mais qui démissionne évidemment (dans 3 mois) pas d'administration judiciaire.

Je crois qu'il est possible d'exproprier les copropriétaires qui ne pourraient payer les travaux ?

Par **Yukiko**, le **07/03/2021** à **20:00**

Bonjour,

[quote]Suis je responsable de cela ?[/quote]

Vous partagez la responsabilité avec les autres copropriétaires à hauteur de vos tantièmes de propriété commune.

[quote]Puis-je poursuivre quelqu'un en justice ?[/quote]

Votre vendeur s'il vous a menti. Mais vous êtes dans une situation analogue à celle d'une personne ayant acheté une voiture vieille de vingt ans dont le compteur affiche 200 000 km et dont la boîte de vitesse vient de lâcher. Difficile de mettre en cause le vendeur.

[quote]Que faire si les travaux d'urgence ne sont pas fait par le syndic faute de moyen ?[/quote]

Essayer de votre côté de rechercher toutes les aides possibles en faveur des copropriétés en difficulté. Vous pouvez vous renseigner auprès de l'ANAH ainsi qu'auprès d'une association d'assistance aux copropriétaires. Si la mairie entreprend d'office des travaux, vous aurez à lui rembourser votre quote-part du coût de ces travaux.

[quote]pour l'instant nous avons un syndicat de copropriété mais qui démissionne évidemment (dans 3 mois) pas d'administration judiciaire.[/quote]

Si les copropriétaires ne sont pas en mesure de financer les travaux indispensables, l'administration judiciaire est inéluctable.

[quote]Je crois qu'il est possible d'exproprier les copropriétaires qui ne pourraient payer les travaux ?[/quote]

La saisie judiciaire d'un copropriétaire insolvable est toujours possible, mais la procédure est longue et coûteuse. Si les copropriétaires insolvable sont nombreux sera étudié la possibilité d'un plan de sauvegarde avec le soutien des pouvoirs publics :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088>

S'il n'y a pas d'autre solution, c'est l'immeuble dans son intégralité qui pourrait être exproprié.

Par **wolfram2**, le **09/03/2021** à **17:52**

Bonsoir Madame

D'après ce que je comprends, le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble, et il aurait été déclaré en état de péril. Je suppose par le maire. La seule chose à faire est de saisir le Président du tribunal judiciaire pour qu'il désigne un administrateur judiciaire qui, ou redressera, ou liquidera la copropriété.

D'ailleurs, il est possible que le processus soit en cours, mais vous auriez dû en être informée. Je pense que le mieux est de saisir par LRAR l'autorité ayant déclaré l'immeuble en péril. Et de faire valoir que vue l'inaction du syndic (supposant que vous vous adressez au maire) vous lui demandez d'adresser la requête au Pdt du Tal judiciaire de désigner un administrateur judiciaire pour, si possible, redresser la copropriété. Mettez en copie le Procureur de la République.

Très sincèrement, Cordialement avec vous. wolfram