



Négligence d'un copropriétaire, situation tragique

Par **E.guy**, le **05/04/2021** à **02:33**

Bonjour,

Un copropriétaire de restaurant ayant exercé pendant 40 ans (fonds de commerce racheté à son père, lui-même restaurateur) a laissé le plafond de sa cave se dégrader. Aujourd'hui la dalle (ou plafond de sa cave (partie commune)) s'enfonce.

Le carrelage en surface, dans la salle du restaurant est très dégradé à certains endroits et ce depuis longtemps. Prouvant que le phénomène n'est pas récent.

Les experts annoncent: vétusté et origine d'anciens dégâts des eaux, dalle fragilisée, aucun accueil du public possible, 22 étais pour 22m².

Le restaurateur n'a jamais informé, ni le syndic (qui par ailleurs n'a jamais visité sa cave pour "analyser" cette partie commune), ni les copropriétaires, des faiblesses éventuelles de la dalle

J'ai visité cette cave, sans être professionnel on note immédiatement les désordres, (rouille et feuilletage des parties métalliques, plâtre cassé ou absent, un IPN y a été placé pour soutenir une partie du plafond. A un autre endroit, il y a un trou d'environ 50cm² comblé par un solivage bois recouvert de carrelage en surface. Les étagères métalliques ont été construites pour une fois encore, soutenir le plafond.

Et pour appuyer le principe de négligence: des travaux dans une petite partie de sa cave ont été réalisés dans les années 80, traitant du même problème (une unique cave en 2 parties distinctes composant 1 seul lot).

Pourquoi, les travaux n'ont pas été réalisés d'une seule traite? c'est une dalle qui parcourt 2 bâtiments. la question reste entière...

Cela impliquait une fermeture pour travaux de la plus grande partie du restaurant et entre temps il est devenu propriétaire de l'appartement au dessus du restaurant, (ce qui impliquait une très lourde charge de travaux, tantièmes du restaurant +tantièmes d'appartement).

Il a vendu son fonds de commerce, et son appartement il y a 3 ans, mais reste propriétaire des murs du restaurant.

Le nouveau restaurateur et le propriétaire n'ont pas fait d'état des lieux.

Lorsque j'ai cordialement souligné au propriétaire qu'il aurait pu prévenir la copropriété, que sur cette question, il avait été négligent et que ces travaux auraient pu être provisionnés, sa réponse (cordiale) a été: " j'ai acheté l'établissement en l'état, je ne sais pas d'où provient le trou dans la dalle, ni qui a posé l'IPN".

Les travaux sont de l'ordre de 30 000€ pour 5 copropriétaires, qui 1- n'ont pas pu provisionner, 2-n'ont jamais été informé 3-le restaurateur possède moins de tantièmes que d'autres copropriétaires.

La négligence est facile à prouver: 40 d'exercice, un accès permanent à sa cave pour les besoins du commerce, aucune information aux syndic successifs sur l'aggravation de la dégradation du plafond de sa cave, et soudures de soutiens à différents endroits .

Sous peu nous aurons une AGE pour voter des travaux (un copropriétaire a tragiquement déjà précisé qu'il ne pourrait pas payer).

Comment faire pour obliger le copropriétaire négligent à payer plus que sa quote-part?

Doit-on négocier en AG et valider les conclusions (en imaginant qu'il accepte de prendre une part plus importante des travaux et frais annexes à sa charges).Est-ce que l'AG, le syndic, sont compétents pour valider cette decision/négociation?

Comment faire pour éviter qu'un copropriétaire se retrouve en cessation de paiement des ses charges, et de fait que les autres aient à supporter un supplément de charges,déjà trop lourdes.

En vous remerciant par avance pour vos conseils

Cordialement,

E

Par **youris**, le **05/04/2021** à **09:43**

bonjour,

selon son contrat, le syndic doit visiter la copropriété dont il a la charge plusieurs fois par an justement pour vérifier si tout est ok dans la copropriété.

si vous voulez mettre en cause le copropriétaire actuel ou l'ancien copropriétaire, je vous conseille de consulter un avocat car une procédure sera sans doute nécessaire.

à vérifier dans votre R.C. mais très souvent, il existe une "solidarité" entre copropriétaires, si un copropriétaire ne paie pas ses charges.

salutations

Par **E.guy**, le **05/04/2021** à **23:04**

Bonjour,

Merci Youris pour votre réponse.

Notre syndic est "fantome" et incompetent , ils ne font les visites que lorsqu'on le leur rappelle, ils ne répondent pas, ils se trompent de tantièmes, et les articles de votes, et ne fournissent pas les PVx d'AG.

une action à leur encontre serait justifiée, mais en attendant, devons-nous voter les travaux à la suite de quoi nous négocierons avec le copropriétaire négligent après l'AG? ou devons nous voter contre les travaux, ce qui :

1/ ce qui empêchera le locataire d'exploiter son commerce (ce n'est pas notre intention) qui pourrait lui aussi demander réparation pour perte d'exploitation

2/ entraînera de toutes façons, une obligation de réaliser les travaux un jour ou l'autre.

Mais surtout comment faire valider les négociations, si il y en a., car nous souhaitons éviter une procédure judiciaire contre ce propriétaire, ou contre le syndic.

L'accord amiable est préférable, mais si nous devons entamer une procédure, à quel moment devons-nous commencer les démarches? Avant l'AGE (dès que nous recevons les devis par exemple) ou après?

Par **youris**, le **06/04/2021** à **10:10**

bonjour,

c'est votre assemblée générale qui a choisit un syndic fantôme et incompetent, elle peut donc choisir un syndic présent et compétent, je conseille des petits cabinets indépendants.

je renouvelle mon conseil de consulter un avocat.

salutations

Par **E.guy**, le **06/04/2021** à **11:33**

Merci Youris,

Oui nous sommes en train de changer de Syndic et nous avons demandé une adhésion à L'ARC.

Mais les événements précipitent les choses. Comme vous le soulignez l'avocat sera probablement notre prochaine décision

Cordialement