



Problème avec syndic de copropriété

Par **benclem**, le **28/06/2016** à **19:49**

Bonjour à tous,

J'ai besoin d'aide et de conseils par rapport à un problème avec mon syndic suite à un achat.

Je vais essayer de faire simple. Nous avons acheté un bien depuis tout juste un an dans un immeuble. Il y a quelques semaines nous recevons un papier du syndic nous informant qu'une injonction de la mairie nous oblige à refaire les façades de l'immeuble avant Mars 2017..jusqu'à la on s'est dit mince on a pas de bol...

Suite à ça une réunion de copropriété est organisée pour discuter des devis. Cependant lors de cette réunion en posant des questions à répétition (je trouvais ça bizarre qu'on est moins d'un an pour le faire) je me rend compte, ainsi que tous les autres propriétaires, que l'injonction de la mairie avait été faite il y a plus de 2 ans (en 2014)

Je continue alors à interroger la responsable du syndic qui finit par m'avouer qu'ils avaient perdu le papier et qu'ils avaient donc oublié de transmettre l'information à tous les propriétaires.

Je suis donc légèrement énervé car d'une c'est une information qu'ils n'ont pas transmis au notaire lors de mon achat et qui aurait changé pas mal de chose à la négociation. Et deuxièmement vu que cette information dort depuis 2 ans dans leur dossier nous nous retrouvons à devoir financer ces travaux en quelques mois (date butoir de la mairie mars 2017) ce qui est quand même beaucoup plus compliqué sachant qu'un ravalement de façade c'est pas donné.

Donc mes questions sont simples: Que peut-on faire vis à vis du syndic? Peut-on espérer un dédommagement? Que pouvons nous faire, nous ensemble des copropriétaires? Que dois-je faire? sachant que je ne veux pas non plus me lancer dans une trop longue procédure avec avocat, frais d'avocat...

Merci d'avance pour vos réponses!
Benjamin

Par **santaklaus**, le **01/07/2016** à **09:38**

Bonjour,

Vous devez demander au syndic de faire une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie

d'assurance du fait du préjudice personnel que vous subissez. Comme vous le dites si cette information avez été connue lors de la vente vous auriez pu demander une diminution du prix d'achat de l'appartement. Si le syndic refuse cette déclaration, vous déclarez ce sinistre auprès de votre compagnie qui s'adressera directement au syndic.

Santaklaus

Par **HOODIA**, le **03/07/2016 à 10:22**

Dans tous les cas le ravalement doit se faire et il est probable que l'aspect extérieur de l'immeuble devait faire penser à un ravalement proche pour un acquéreur ,ce qui est effectif par l'injonction de la mairie depuis 2014 !

Aviez vous demander le livre de bord de la copro avant l'achat ?

Par **youris**, le **03/07/2016 à 10:40**

bonjour,

vous pouvez mettre en cause la responsabilité professionnelle de votre syndic en indiquant le préjudice que vous subissez du fait de la perte du document de la mairie.

suivant l'état et/ou l'âge de l'immeuble, un acquéreur doit se soucier d'un éventuel projet de ravalement de façade qui est un projet qui doit faire l'objet de plusieurs décisions successives de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires donc c'est un projet qui s'étale obligatoirement sur plusieurs années.

je pense que compte-tenu des délais incompressibles des prises de décisions,la mairie devrait vous accorder un délai plus long de réalisation.

salutations

Par **santaklaus**, le **03/07/2016 à 16:18**

Bonjour,

benclem dit :

"Je vais essayer de faire simple. Nous avons acheté un bien depuis tout juste un an" Il poste son message le 28/06/2016 à 19:49

j'en conclu que le bien a été acheté en Juin 2015.

Lors de l'AG il découvre que "l'injonction de la mairie avait été faite il y a plus de 2 ans (en 2014) " Là ça colle pas puisqu'il a acheté le bien en 2015. Passons....

Que dit la loi ALUR publié en 2014 alors qu'il achète un bien en 2015 lors d'une mutation des lots. Que dit l'Etat daté du syndic transmis au Notaire. ?

Notamment dans l'état daté figure un paragraphe "MESURES ADMINISTRATIVES":

L'immeuble ou les locaux font ils l'objet :

- d'un arrêté de péril

d'une déclaration d'insalubrité

- d'une injonction de travaux.

Benclem dit : "que l'injonction de la mairie avait été faite il y a plus de 2 ans (en 2014)"

Donc, l'histoire est pliée, la faute incombe au syndic.

Benclem dit : " Je continue alors à interroger la responsable du syndic qui finit par m'avouer qu'ils avaient perdu le papier et qu'ils avaient donc oublié de transmettre l'information à tous les propriétaires."

Donc Peu importe que de visue l'immeuble laissait penser que l'immeuble devait être ravalé. benclem n'est pas un spécialiste du bâtiment pour estimer le ravallement ou non d'un immeuble.

De plus, la loi ALUR a été faite pour protéger les acquéreur sous informés auparavant d'où un état daté complet.

Comme le dit Youris et moi même vous devez mettre en cause la responsabilité du syndic devant le tribunal d'instance de votre arrondissement.

Concernant les délais de ravalement ce n'est pas du ressort de la Mairie. l'injonction est rendue. c'est terminé.

Benclem dit :

Que peut-on faire vis à vis du syndic?

Peut-on espérer un dédommagement?

Réponse : Comme le dit Youris et moi même vous devez mettre en cause la responsabilité du syndic devant le tribunal d'instance de votre arrondissement.

benclem dit :

Que pouvons nous faire, nous ensemble des copropriétaires?

réponse rien. Car cette demande vous est personnel.

Question :

Que dois-je faire? sachant que je ne veux pas non plus me lancer dans une trop longue procédure avec avocat, frais d'avocat...

réponse : Il faut savoir ce que vous voulez, régler 20 000 € ou plus de ravallement ou poursuivre votre syndic.

Maintenant, écoutant benclem pour voir ce qu'il a à nous dire.

santaklaus

Par **HOODIA**, le **03/07/2016 à 16:33**

Ok ,bien vu si l'état daté est aussi complet !....
ou que le livre de bord de la copro ne serait pas à jour sur ce point?
Une procédure peut prendre plusieurs années, si un accord est impossible .

Par **santaklaus**, le **03/07/2016 à 16:39**

Attendez: Dites moi d'abord si figure dans l'état daté le paragraphe ; mesures administratives et les injonctions. c'est important pour déterminer qui est responsable.

Laissez tomber le livre de bord de la copro.On dit "carnet d'entretien" s'il n'est pas à jour, ce n'est pas votre problème. Mais celui du syndic.
Avant de parler procédure ou autre allez voir l'état daté et revenez me voir.

A tout de suite.

Par **santaklaus**, le **03/07/2016 à 17:09**

Bonjour Hoodia je pensais que c'est benclem qui m'envoyait un message .

Oui, benclem doit nous dire si son état daté est complet. A défaut d'être complet, qui est responsable de cette absence d'information qui si elle avait été connuevous connaissez la suite de la phrase.

Pour livre de bord de la copro, il s'agit du carnet d'entretien de la copro qui est à la charge du syndic.

Une procédure peut prendre plusieurs années, si un accord est impossible . NON, mais laissons benclem nous parler.....

Par **santaklaus**, le **03/07/2016 à 17:36**

Voilà ce que dit le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

CONCERNANT L'ETAT DATE

Article 5 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 - art. 2

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndic par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndic pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel.

Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

C'est là que se situe les mesures administratives : procédures et injonctions.