Image not found or type unknown

Problème de syndic inexistant mais qui fait des travaux sans nous

Par **Stanleymoor**, le **24/07/2016** à **16:29**

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'un appartement que nous mettons en vente.

Nous avions signé en 2010 un compromis de vente pour cet appartement. Dans ce compromis il était indiqué qu'un syndic provisoire était mis en place par la SCI qui nous a vendu le bien. La notaire nous a précisé oralement que ce syndic provisoire avait une durée d'un an et qu'ensuite nous pourrions voter pour la création d'un syndic bénévole.
Or il n'en est rien, il n'y a jamais eu de vote d'un nouveau syndic, donc pas de réunion, pas d'assemblée générale et pas de communication.

Ce qui nous dérange c'est que cette SCI a entrepris à plusieurs reprises des travaux sans nous consulter.
Le résultat est qu'il nous ont envoyé des factures à leur régler. Nous avons même découvert des travaux qui dataient de 2 ans que nous ignorions (travaux dans la cave).

Malgré notre mécontentement nous avons réglé une partie des sommes (5000€) à cette SCI en 2012 mais avons stoppé les virements car certains travaux n'avaient pas été réalisés (toujours le cas aujourd'hui).

Nous sommes donc inquiets quand au bon déroulement de la vente de notre appartement car bien que ces travaux n'aient pas été effectué dans le cadre d'un syndic mais bien dans le cadre d'une société et qu'après consultation du notaire "historique" nous ne sommes pas redevables légalement des sommes engagées, elle nous a précisé que si nous faisions appel à ses services, elle pourrait bloquer les sommes "dûes" sur demande de la SCI.

Nous avons bien senti le parti-pris de cette notaire qui travaille très souvent avec cette SCI lors de notre rendez-vous et nous ne comprenons pas comment une telle chose est possible légalement sans syndic, sans pv etc....
Donc la question au final est de savoir pourquoi la notaire irait demandé à un syndic inexistant un "état daté"!

Dans cette situation, notre discours auprès de futurs acquéreurs sera de dire qu'il n'y a pas de syndic et que la SCI à qui appartient les murs du commerce ainsi que le premier étage a entrepris des travaux de son propre chef et dans son intérêt… Avons-nous tort?

(pour l'anecdote nous étions revenu de vacances et avions constatés que des échafaudages

étaient en place et qu’ils ravalaient la façade...).

Merci d’avoir pris le temps de nous lire.

Par **janus2fr**, le **24/07/2016** à **16:37**

Bonjour,
Le problème, c'est qu'en copropriété, le syndic est une obligation ! Donc sans syndic, vous risquez d'avoir des difficultés pour vendre...

Par **Stanleymoor**, le **24/07/2016** à **16:42**

Merci mais alors comment font ils depuis 2011 car un syndic provisoire a une durée de 1an ? En tout cas on a jamais voté pour un nouveau syndic ...

Par **pieton78**, le **24/07/2016** à **17:32**

Si vous vendez, vous allez avoir votre propre notaire qui sera parfaitement capable de savoir que faire en pareil cas. Contactez le de suite et expliquez lui la situation inimaginable!

Par **Stanleymoor**, le **24/07/2016** à **17:41**

C est ce que j'ai fait mais elle est amie avec cette SCI et m'a gentiment fait comprendre de quoi je me plaignai car les travaux aident a une plus value donc il fallait payer et c 'est tout... Sinon elle va garder cette somme due sur la vente mais je ne comprends pas légalement comment ça serait possible en sachant qu'aucuns de ses travaux n ont été voté en assemblée et qu'il n'y ai jamais eu d'assemblée...

Par **santaklaus**, le **24/07/2016** à **20:41**

Bonsoir,
J’ai pris le temps de lire votre message qui est atypique mais pour lequel existe des solutions. Vous êtes un Syndicat des copropriétaires sans syndic. Vendre un bien sans syndic, c’est compliqué mais pas insurmontable si aucune difficulté existe. Ce qui n’est pas votre cas.

1-En 2010 Compromis de vente puis acte de vente en ???? d’un bien appartenant à une SCI dans immeuble avec syndic provisoire durée d’un an.

2- Ensuite, la SCI et vous même ne faites rien pour demander à un syndic de gérer votre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

immeuble, même bénévole. Pourquoi pas.

Mais alors qui paient les factures de l'immeuble : EDF, Taxe de balayage, Assurance Immeuble, Nettoyage…Bref les charges de la copropriété. Vous ne dites rien sur ces points. Considériez vous la SCI comme syndic bénévole ?

3- La SCI entreprend des travaux en 2012. Vous régler 5 000 €. Vous n'auriez pas du régler cette somme. Bon, c'est fait. Mais A quel titre intervient cette SCI , les travaux étaient urgents, une injonction a t 'elle était faite par la Mairie…. ? Avez vous demandez un K BIS de cette société pour vous qui est qui ?

4- Le Notaire : "La SCI pourrait demander de bloquer sur le montant de la vente de votre appartement les factures qu'elle aurait réglées au titre de travaux….. C' est ce que j'ai fait mais elle est amie avec cette SCI et m'a gentiment fait comprendre de quoi je me plaignais car les travaux aident a une plus value donc il fallait payer et c 'est tout... Sinon elle va garder cette somme due sur la vente mais je ne comprends pas légalement comment ça serait possible en sachant qu'aucuns de ses travaux n ont été voté en assemblée et qu'il n'y ai jamais eu d'assemblée."

Parti pris du Notaire ? Pas forcément mais le Notaire ne pouvant se faire juge et trancher le litige bloquera la somme demandée dans l'attente soit d'un accord amiable soit d'une décision de justice. Son rôle est de bloquer pas de trancher. Le Notaire ne cherchera pas à comprendre, AG ou pas AG, il bloque. Pas d'état d'âme.

5- Sur l'état daté demandé par le Notaire : » Donc la question au final est de savoir pourquoi la notaire irait demander à un syndic inexistant un "état daté" »

Bonne réponse de votre part. Effectivement, à qui peut elle demander un Etat daté faute de syndic. En l'absence de syndic, le questionnaire syndic ne peut être obtenu et la notification au syndic ne peut être réalisée.

Que dit la loi :
Les cessions à titre onéreux de lots de copropriété sont réglementées par l'article 20 de la loi, complété par les articles 5 et 6 du décret du 17 mars 1967.

Avant la vente, le Notaire requiert du syndic la délivrance d'un état daté (questionnaire syndic) et d'un certificat attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat. Ce certificat de l'article 20 fera apparaître la situation du compte individuel du copropriétaire et, le cas échéant, le montant des dettes liquides ou exigibles.

Mais, faute de syndic, l'acte de vente peut théoriquement être passé alors même que l'état daté ou le certificat n'a pas été obtenu : mais le danger est alors que ni vous ni l'acquéreur ne sachent exactement quelles sont les sommes qui peuvent leur être respectivement réclamées par le syndicat des copropriétaires. Vous aurez des difficultés pour prendre des accords et pour répartir les sommes entre vous. D'où un risque de contentieux ultérieur.

6- « Dans cette situation, notre discours auprès de futurs acquéreurs sera de dire qu'il n'y a pas de syndic et que la SCI à qui appartient les murs du commerce ainsi que le premier étage a entrepris des travaux de son propre chef et dans son intérêt… Avons-nous tort? »

Votre Réponse est sensée, vous avez raison d'informer l'acquéreur de votre bien sinon, il se

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

retournerait contre vous pour défaut d'information. Mais cela ne règle pas le problème de l'éventuel opposition de la SCI entre les mains du Notaire et de la répartition des charges entre vous.

Conclusion

Je vous invite rapidement de désigner un syndic afin de mettre votre copropriété en conformité avec la réglementation avant la vente de votre bien pour régler le problème avec la SCI et rassurer votre acquéreur.

Comment : 2 Solutions

A-L'article 47 du décret du 17 mars 1967 dispose que tout copropriétaire, et d'une manière générale, tout intéressé peut solliciter le président du tribunal de grande instance, afin qu'il désigne un administrateur provisoire. Il aura pour mission de convoquer une assemblée générale destinée à désigner un syndic. Vous pouvez étendre sa mission pour vérifier surtout les travaux sans AG…. Prenez un Avocat, c'est obligatoire.

Il pourra se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic et surtout de mettre à plat les travaux de la SCI. Pas d'assemblée, pas d'AG…..

B- Depuis la loi MACRON : tout copropriétaire peut agir en cas d'absence de syndic.

L'article 88 de la loi dite MACRON n° 2015-990 du 6 août 2015 a modifié l'article 17 de la loi du 10 juillet 1967 en y ajoutant un alinéa. Celui-ci dispose que lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, « l'assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de désigner un syndic. »

Mais il faut être d'accord avec la SCI. Aussi choisissez la solution A.

Je ne sais pas où se trouve votre bien, mais vous n'êtes pas obligé de prendre le Notaire du coin.

Ce sera un peu long mais au bout du chemin se trouve une solution. j'y vais c'est l'heure de la soupe...
santaklaus

Par **Stanleymoor**, le **24/07/2016** à **21:05**

Merci beaucoup pour vos éclaircissements alors en fait c est le directeur de l agence immobilière qui nous a vendu l appartement qui a monté une SCI avec un ami a lui et ils nous ont dit qu en effet ils seraient syndic bénévole après le syndic provisoire.Il faut savoir aussi que le directeur de l agence immobilière est propriétaire de l appartement du 1 er étage et du commerce. Les travaux de 2012 n'étaient en rien urgents (facade d immeuble carrelage , faux plafonds et peintures dans les parties communes.Pour EdF assurance et menage ils règlent eux depuis 2010 et en janvier nous venons de recevoir une facture de 2000€ pour justement régler les deux dernières années de ses frais plus une facture de travaux effectués dans la cave en 2014 que l on découvre. Il faut savoir aussi qu'ils nous avaient dit apres qu'on ce soit

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

expliqués avec eux qu ils avaient fait une erreur de ne pas nous avoir prévenu pour les travaux de 2012 et qu'ils nous tiendraient si il y avait d autres travaux ou charges a prévoir et c'est loin d'être le cas...
J'ai en effet pris rdv avec une autre notaire pour avoir son avis. Mais merci encore pour les informations :-)

Par **santaklaus**, le **25/07/2016** à **07:37**

Bonjour,
On ne peut s'improviser "syndic bénévole" sans l'accord des copropriétaires en AG. Cette histoire atypique m'intéresse et n'hésitez pas à me faire savoir ce que vous proposera le Notaire et les solutions qu'il retiendra.
A vous lire pour la suite.
Santaklaus

Par **Stanleymoor**, le **25/07/2016** à **09:18**

Oui je vous tiendrais au courant. Merci encore.

Par **Stanleymoor**, le **01/08/2016** à **16:56**

Bonjour, je reviens vers vous après mon rendez-vous chez une notaire de ma ville . Elle a prit son téléphone et a téléphoné a la sci et devant nous lui a dit
-«je te comprends tu les arranges je vais donc leurs rappeler les textes de lois ... » et la elle revient vers nous pour faire court, pour elle après le syndic provisoire vu que nous n'avont pas redemandé a voté le syndic ils sont devenus automatiquement "syndic bénévole". Et pour la vente de l'appartement il vaut mieux que l on paye et pour finir qu'on ne se fera pas avoir deux fois ... Voilà donc aucun recour.

Par **santaklaus**, le **01/08/2016** à **19:06**

Bonjour,

Réponse : « après le syndic provisoire vu que nous n'avons pas redemandé a voté le syndic ils sont devenus automatiquement "syndic bénévole ».

Aux yeux de tout le monde, il est syndic bénévole. Mais la Cour de Cassation dit autrement si un syndic bénévole non désigné en Assemblée générale signe des contrats.

Pas de mandat apparent pour le syndic de copropriété

La Cour de Cassation a rendu, le 30 mai 2012, (n° 677-F-D, pourvoi n° P 11-11.993) une

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

décision qui a rejeté la théorie du mandat apparent donné à un syndic de copropriété.
Le cas d'espèce était le suivant : un contrat avait été signé avec une société de maintenance de chauffage, par un syndic, au nom d'une copropriété. Cependant, il n'était pas établi que l'assemblée générale de la copropriété en question avait autorisé la signature de ce contrat qui était donc a priori nul.

Le contractant de la copropriété a alors imaginé de soutenir que le syndic disposait d'un mandat apparent qui rendait le contrat valable.

La théorie du mandat apparent est en effet admise chaque fois qu'une personne contractant avec un mandataire dont elle n'a de raison de douter qu'il dispose du pouvoir d'engager celui pour lequel il prétend agir. Le contrat est alors considéré comme régulier.

La Cour de Cassation a rejeté cette théorie dans le cas particulier évoqué ci-dessus, en considérant que le syndic ne pouvait être considéré comme mandataire apparent du syndicat des copropriétaires.

Conclusion : La décision doit conduire en conséquence les professionnels contractants avec une copropriété à s'assurer de ce que le syndic dispose bien d'une délibération l'autorisant à engager la copropriété pour contracter avec eux.

Rappelez-vous bien : TOUS les contrats doivent être validés par la première assemblée générale d’une copropriété ! Or, ce syndic dit bénévole n’a convoqué aucune AG.

Rappelez vous aussi qu'après consultation du notaire “historique” , ce qu’il vous a dit : « nous ne sommes pas redevables légalement des sommes engagées,… » Et Pour cause,on ne devient pas "syndic automatiquement".

Donc des recours existent bien.

santaklaus

Par **Stanleymoor**, le **01/08/2016** à **19:20**

Merci beaucoup. Donc il n' y a pas de syndic aux yeux de la loi ? Et si on vendait comment le notaire peut vérifier l existence ou non du syndic ? Grace au compte rendu de la première assemblée inexistante ou il aurait du être mentionner le nom du nouveau syndic ? Ou existe il un registre ou les syndics doivent s inscrire en disant qu ils sont en charge de tel copropriété ? :- on est vraiment perdus ...

Par **santaklaus**, le **01/08/2016** à **19:44**

Bonjour,

A ce jour, il n'existe aucune fichier immobilier. Il sera mis en place au 21/12/2016 pour les copropriété de + de 200 lots , en 2017 pour les copropriété de + de 50 lots et en 2018 pour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

les copropriété de - 50 lots. Il sera mis en place par "le Syndic". Donc impossible vérifier à l'heure actuelle sauf si indiqué dans le PV AG.

Comme précisé auparavant: Mais, faute de syndic, l'acte de vente peut théoriquement être passé alors même que l'état daté ou le certificat n'a pas été obtenu : mais le danger est alors que ni vous ni l'acquéreur ne sachent exactement quelles sont les sommes qui peuvent leur être respectivement réclamées par le syndicat des copropriétaires. Vous aurez des difficultés pour prendre des accords et pour répartir les sommes entre vous. D'où un risque de contentieux ultérieur.

C'est là le risque avec ce "syndic bénévole" qui fait des travaux sans prévenir personne. Personnellement, je ne prendrai pas de risque de faire des omission au Notaire.

3 solutions:

1- Vous ne dites rien au Notaire avec un risque avec les futurs acquéreurs.

2- Vous faites état de ce syndic au Notaire et il vous bloquera les sommes dans l'attente d'un accord.(Il ne prendra pas de risque comme votre Notaire historique).

3- Prendre un Avocat spécialiste en immobilier pour qu'il se rapproche de ce syndic et mette sur la table les désaccords pour trouver un arrangement en votre faveur. Lui rappeler qu'il n'existe pas de syndic automatique faute d'AG.....ect

2 questions : Combien de lots dans votre copropriété? Avez vous connaissance d'un règlement de Copropriété pour votre immeuble.?

santaklaus
Santaklaus

Par **Stanleymoor**, le **01/08/2016** à **19:51**

Nous sommes trois copropriétaires dont la SCI et pour le règlement on a fait la demande au bureau des hypothèques de la copie car il n'a jamais été en notre possession. Merci pour votre aide surtout !

Par **santaklaus**, le **01/08/2016** à **20:28**

ci joint mon mail

john80361@yahoo.fr
envoyer mon votre n° de téléphone, je vous contacte de suite car sur le site ça va prendre des jours.....

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Stanleymoor**, le **01/08/2016** à **20:41**

Je vous ai envoyé mon numéro par mail.

Par **santaklaus**, le **01/08/2016** à **20:42**

Re

Je vous ai donné mon mail au cas où les solutions proposées ne seraient pas claires.

Par **santaklaus**, le **01/08/2016** à **20:46**

rien reçu merci de réessayer

john80361@yahoo.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés