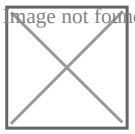

Copro sans syndic - travaux

Par **Anna Krol**, le **18/10/2016** à **09:28**

Bonjour,
j'habite dans un copropriété dans lequel il n'y a pas de syndic.Aujourd'hui, nous devons engager le travaux concernant le toit et j'étais la première de signaler que nous avons des infiltrations assez importantes. Bref, mes voisins veulent engager des travaux. Des entrepreneurs nous ont présenté ses devis. Mais rien est fait dans le cadre légal et ça m'inquiète. Nous avons proposé aux voisins de constituer un syndic bénévole, mais ils s'oppose fermement et on a eu droit aux menaces.Parmi des copropriétaires il y a une personne qui s'occupe volontairement des affaires de la copro mais il y a aussi un bureau d'architecte qui ne veut ni syndic bénévole, ni externe. Donc nous sommes dans l'impasse et l'eau abime notre joli bâtiment.Je voudrais avoir quelques arguments durs afin d'essayer de convaincre mes voisins et débloquer la situation. Merci d'avance pour votre aide

Par **janus2fr**, le **18/10/2016** à **10:02**

Bonjour,
En copropriété, le syndic est obligatoire !
En cas de blocage des autres copropriétaires, vous pouvez demander au TGI la nomination d'un administrateur judiciaire. Cela coute assez cher à la copropriété, bien plus cher qu'un syndic professionnel, c'est un argument pour convaincre vos voisins...

Par **Anna Krol**, le **18/10/2016** à **10:38**

Merci pour votre réponse.Ils me disent que je suis trop procédurière.Est-ce que pour commencer le démarche auprès du TGI dois-je prendre un avocat?

Par **janus2fr**, le **18/10/2016** à **13:13**

Oui, il faut un avocat.
Voir par exemple :
http://www.leparticulier.fr/upload/docs/application/x-download/2014-02/m95_86-89_cf_administrateur_provisoire.pdf

Par **Anna Krol**, le **18/10/2016** à **14:01**

Merci pour votre aide.

Par **youris**, le **18/10/2016** à **16:29**

bonjour,
comme l'indique janus2fr, utilisez l'argument du coût important d'un syndic judiciaire, cela devrait amener les autres copropriétaires à accepter de respecter la loi.
sans syndic désigné par l'A.G. vous n'avez pas à payer des factures présentées par un copropriétaire pour des travaux qui devraient être décidés par une A.G. avec un PV, c'est un autre argument.
Salutations

Par **Anna Krol**, le **18/10/2016** à **17:53**

Merci pour votre réponse youris.Dans le dernier courrier qu'on a reçu ils ont dit qu'en tenant compte du fait que nous ne sommes pas d'accord pour engager les travaux du toit, ils vont nous tenir responsable pour tous les dégâts provoqués par les infiltrations.
L'un des copropriétaires c'est bureau d'architectes qui s'oppose très fermement au syndic bénévole ou externe.Je voudrais savoir s'ils ont quelconque l'intérêt de pas vouloir un syndic.
Je pose cette question car je voudrais comprendre de quoi s'agit-il, peut-être c'est juste la mauvaise foi.

Par **youris**, le **18/10/2016** à **18:09**

vous pouvez répondre par LRAR que vous n'êtes pas opposés aux travaux mais que vous exigez que cela soit décidé et réalisé conformément à la loi 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété et à son décret 67-223 du 17 mars 1967 et que dans ces conditions, ce seront eux les responsables de cette situation illégale et non vous qui ne demandez que l'application de la loi.
et que les dégâts seront à la charge de ceux qui ont refusé sciemment d'appliquer et de respecter la loi.
vous pouvez demander à un avocat spécialisé de vous aider à rédiger cette lettre.
il faudrait préciser si vous avez un syndic bénévole choisi selon la loi de 1965 ou une personne qui s'occupe bénévolement des affaires de la copropriété sans avoir le titre de syndic.

Par **Anna Krol**, le **18/10/2016** à **18:19**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

encore merci.
Nous avons écrit une telle lettre et elle est sans réponse.
Donc maintenant, c'est l'entrepreneur qui a envoyé une lettre en disant qu'il faut engager les travaux car le toit s'abime.
J'essaie de reprendre le dialogue avec mes voisins, mais on est traités comme des traitres:/

Par **IsabelleP31**, le **19/10/2016** à **10:42**

Avez-vous une idée de pourquoi ce cabinet d'architectes refusent de choisir un syndic pour votre copropriété ? Cela cache peut-être quelque chose... Ceci dit, un syndic n'est pas à leur bon vouloir, c'est tout simplement obligatoire ! Je pense que si vous leur faites comprendre ce qu'ils risquent (en termes judiciaires et financiers), il devrait pencher pour la souscription d'un syndic professionnel ou bien bénévole !

Bonjour,
Merci de ne pas utiliser le forum à des fins de publicité ! Le lien a été supprimé.
Merci

Par **Anna Krol**, le **19/10/2016** à **10:58**

Merci Isabelle pour votre message.
Je ne sais pas pourquoi ce cabinet s'oppose aussi fermement. Je me suis dit que peut-être c'est la question d'éviter de payer les impôts supplémentaire ou peut-être avec le syndic ils seront obligé d'avoir un accord de tous les propriétaires pour pouvoir exercer dans notre immeuble.
Pourriez-vous me dire explicitement quels sont des risques judiciaires et financier (quelle somme approximativement.) J'ai lu le document envoyé par janus2fr (qui m'a bien aidé de comprendre la démarche auprès du TGI), mais ceci ne mentionne pas les risques financiers.

Par **aveva78**, le **19/10/2016** à **21:29**

Bonjour,
Faites valoir le TGI comme une menace et seulement une menace... risques: 5 ans pour décider et 10.000€.
Vous ne dites pas combien êtes-vous de copropriétaires?
Avez-vous un règlement de copropriété?

Par **Anna Krol**, le **19/10/2016** à **21:50**

Bonjour, merci pour votre réponse.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

uhhh:/
On est 6!
Oui, on a le règlement qui date du 1954.

Par **janus2fr**, le **20/10/2016** à **07:02**

[citation]Avez-vous un règlement de copropriété?[/citation]
On l'espère, sinon, ce ne serait pas une copropriété...

Par **HOODIA**, le **20/10/2016** à **08:42**

Le TGI n'est pas une "menace' pour sortir d'une situation ingérable ...
elle est l'unique solution en raison de l'urgence des problèmes.

Par **Anna Krol**, le **20/10/2016** à **09:11**

mais comment TGI peut être la solution d'urgence si,comme le dit aveva,5ans pour décider?
A l'heure d'aujourd'hui on a décidé de plus payer les facture d'électricité pour la partie commune (en sachant que la facture n'est pas "au nom" de la copropriété, mais au nom de notre voisine).Cela m'embête pour elle, mais je vois pas autre solution.
est-ce qu'on a raison de faire ça?

Par **youris**, le **20/10/2016** à **17:51**

Bonjour,
la nomination d'un syndic judiciaire par le président du TGI est rapide, c'est une procédure gracieuse sous forme de requête.
pour y avoir procédé dans notre copropriété, l'avocat a utilisé la procédure de référé d'heure à heure et la nomination d'un copropriétaire volontaire comme syndic judiciaire a été obtenu en moins de 72 hres (hors w-e et jours fériés).
salutations

Par **Anna Krol**, le **21/10/2016** à **12:54**

merci youris.
et si parmi les copropriétaires il n'y a personne volontaire pour être syndic judiciaire?

salutations

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **youris**, le **21/10/2016** à **14:08**

je suppose que le président a une liste de personnes compétentes pour être nommé syndic judiciaire.
mais il faut éviter cette solution, car elle coûte cher aux copropriétaires pour un service qui est souvent critiqué.
quand il n'y a pas de syndic, le rôle du syndic judiciaire est de convoquer une A.G. pour choisir un syndic parmi plusieurs propositions.

Par **miyako**, le **22/10/2016** à **09:33**

Bonjour,
La personne bénévole qui s'occupe actuellement de la gestion de l'immeuble est considérée comme syndic de faite .
Une pétition,signée par la majorité des co propriétaires ,demandant les travaux,suivie d'une ou plusieurs attestation d'entreprise constatant l'urgence,voir même un constat d'huissier (environ 400€ maxi) sont indispensables pour constitué un dossier TGI.
Il faudra alors faire ,sous forme de requête simple,une demande d'audience en référé d'heure à heure (différent du référé simple) auprès du président du TGI dont dépend la co propriété.
Le président fixera une date d'audience très rapprochée .Souvent sous 24 heures.Il faudra faire très vite.
Le bénévole qui fait office de syndic doit être celui qui sera mis en cause dans la procédure.
Il vous faudra préparer et faire rédiger l'assignation ,par l'intermédiaire d'un huissier de justice afin de ne pas commettre d'omissions ce qui obligerait le juge a renvoyé l'affaire.
Le coût d'une assignation est aux environs de 300€,tout le reste de la procédure est sans avocat à ce stade du TGI.
A mon avis le cabinet d'architecte ne devrait pas avoir le droit d'intervenir,puis qu'il n'a aucun mandat .
Amicalement vôtre
suji KENZO

Par **Anna Krol**, le **22/10/2016** à **15:51**

Merci pour cette message.
Pouvez vous dire quelles sont les conséquences pour le bénévole qui s'occupe de l'immeuble actuellement?

Salutations

Par **youris**, le **22/10/2016** à **16:02**

n'étant pas syndic officiellement désigné par l'A.G., il ne risque rien sauf malversations

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

avérées.

Par **Anna Krol**, le **22/10/2016** à **20:01**

merci pour la réponse.
Tant mieux parce que je voudrais pas lui causer des problèmes.

Par **janus2fr**, le **23/10/2016** à **11:17**

[citation]La personne bénévole qui s'occupe actuellement de la gestion de l'immeuble est considérée comme syndic de faite . [/citation]
Non, un syndic "de fait" cela n'existe pas. Un syndic doit avoir un mandat en cours de validité, sinon, il n'est pas syndic !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés