



Faire une véranda dans copro sans syndic, quelle procédure?

Par **Cliffchili**, le **01/08/2016** à **09:42**

Bonjour,

Nous avons acheté il y a 5 ans une maison dans un corps de ferme divisé en 3 petites maisons, en copropriété mais sans syndic.

Nous souhaiterions faire bâtir une véranda à la place de notre terrasse, nous avons l'accord verbal des 2 autres copropriétaires mais en l'absence de syndic (pas de parties communes donc pas de charges, donc pas de nécessité de syndic) nous ne savons pas comment rendre "légal" cet accord.

La notaire nous a certifié que si nous avons une lettre d'accord de chaque copropriétaire + les faire signer les plans avec un "bon pour accord" cela suffirait à justifier l'autorisation de bâtir la véranda au regard de la loi (et donc que la véranda ne pourra pas être contestée par un nouvel arrivant dans la copro par exemple).

Est-ce exact d'après vous?

Merci d'avance pour votre aide!

Adeline

Par **janus2fr**, le **01/08/2016** à **09:47**

[citation]pas de parties communes donc pas de charges, donc pas de nécessité de syndic[/citation]

Bonjour,

Une copropriété a nécessairement des parties communes, sinon ce n'est pas une copropriété ! Si copropriété horizontale, le terrain lui-même est partie commune !

Dans toute copropriété, le syndic est obligatoire !

Avec seulement 3 lots, un des 3 copropriétaires peut être nommé syndic bénévole...

Par **Cliffchili**, le **01/08/2016** à **10:23**

Merci pour votre réponse!

Le terrain est partie commune à usage privatif en effet, mais il n'y a plus de syndic depuis 1997... Comment fait-on pour nommer un syndic bénévole du coup?

Ce qui veut dire que la notaire qui s'est renseignée pour nous a tort sur la procédure?

Par **youris**, le **01/08/2016** à **10:38**

bonjour,

dans une copropriété, il y a obligatoirement un règlement de copropriété et un syndic.

le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires.

le notaire vous a donné une façon de procéder "amiable" en l'absence de syndic mais il a du vous dire qu'un syndic était obligatoire.

l'autorisation donnée par chaque copropriétaire de cette façon n'engage que ce copropriétaire pas un éventuel successeur puisque un tel accord doit faire l'objet d'un vote de l'A.G., A.G.

qui fait d'une compte-rendu.

salutations

Par **Cliffchili**, le **01/08/2016** à **11:04**

Malheureusement, non le notaire ne nous a pas dit qu'un syndic était obligatoire, il nous a soutenu qu'avec juste une lettre d'accord de chaque copropriétaire nous serions couverts si toutefois un nouveau propriétaire arrivait et contestait la véranda...

Nous n'avons même pas le règlement (mais je dois pouvoir le récupérer via l'ancien notaire je pense...).

Ma question reste donc comment faire pour nommer un syndic bénévole? J'imagine que juste une lettre des 3 copropriétaires ne suffit toujours pas à nommer ce syndic, si?

Par **youris**, le **01/08/2016** à **11:11**

je vous ai indiqué que le syndic doit être nommé par votre assemblée générale, il peut être professionnel ou non professionnel.

Par **Cliffchili**, le **01/08/2016** à **11:24**

Certes, mais pour avoir une assemblée générale, ne faut-il pas avoir un syndic (le serpent qui se mord la queue en quelques sorte!) ou alors l'Assemblée générale peut être juste une réunion des 3 copropriétaires qui s'accorde sur qui sera syndic bénévole via la rédaction d'un document signé par les 3 parties?

Par **youris**, le **01/08/2016** à **11:56**

pas besoin de syndic pour convoquer une A.G. de copropriété.

voir ce lien:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2615>

il existe aussi des sites d'information sur la gestion d'une copropriété

Par **Cliffchili**, le **01/08/2016** à **12:17**

Merci beaucoup pour le lien, je peux donc déclencher une AG mais pour le la convocation soit valide, je dois m'adresser au tribunal de Grande Instance.... C'est tout de même bien compliqué pour arriver à ses fins!

J'informerai ma notaire de ce point qu'elle ne semblait pas connaître...

Merci encore pour vos réponses!