



Régularisation vente partie commune

Par lulu75007

Bonjour, je viens d'acheter un appartement. Dans une précédente AG de 2023 (bienavant que j'achète) un copropriétaire avait émis le souhait d'acheter une volée d'escalier, cela a été accepté mais la vente ne s'est pas réalisée et le décompte des tantièmes dans le règlement de copro n'a donc pas été modifié. Nous découvrons que la vente vient d'avoir lieu plus de 18 mois après l'AG et le règlement modifié sans qu'aucun copropriétaire n'en ait été averti. Le syndic bénévole qui est aussi propriétaire a signé l'acte de vente au nom du Syndicat des copropriétaires sans le dire au reste de la copro. Est-ce légal ?

Par isernon

bonjour,

la résolution de votre A.G. de 2023 est toujours applicable, d'ailleurs la vente a pu avoir lieu. Si l'état descriptif de division a été modifié, donc les tantièmes, le syndic a fait son travail.

pour quelles raisons, le syndic devait vous prévenir puisqu'il s'agissait de décision de votre A.G. ?
le conseil syndical a peut-être été informé de cette vente et de la modification qui devait s'en suivre.

salutations

Par lulu75007

oui pardon j'ai certainement oublié de préciser le principal : car le contrat du syndic bénévole était expiré au moment de la vente de cette partie commune. De plus en 2022 il a été désigné syndic provisoire mais lors de la première AG il n'a jamais été ratifié, il a continué à convoquer des AG; Il a été désigné Syndic bénévole que lors de la 3ème AG approuvant la vente (mais d'après moi il ne pouvait pas la convoquer). Je me demande donc si un syndic provisoire n'ayant pas été ratifié lors de la 1ère AG peut continuer de convoquer et si un syndic sans contrat peut vendre une partie commune et modifier les tantièmes sans en informer les copropriétaires actuels ?

Par isernon

bonjour,

qui l'a nommé syndic provisoire, ce ne peut-être que votre A.G. ou le tribunal ?
la vente et la modification des tantièmes nécessitant le recours à un notaire, celui-ci a dû vérifier la qualité de syndic avant la signature de l'acte.

il semblerait qu'aucun copropriétaire n'ait contesté la qualité de votre syndic puisque le président de votre A.G. approuvait les P.V. de ces A.G.

Salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est possible que l'assemblée ayant décidé la vente et la qualité de la personne ayant représenté le syndicat des copropriétaires lors de la signature de l'acte authentique soient contestables et que tout cela vous donne un motif pour tout faire annuler pour vice de procédure.

Mais il y a aussi une autre question à vous poser : cette vente vous a-t-elle causé un préjudice et êtes-vous prêt à payer un avocat pour une procédure d'annulation ? Vous en auriez pour au moins 1 000 ? d'honoraires, peut-être le double, voire plus. Dans quel intérêt ?

Une assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée à la demande de tout copropriétaire défaillant ou opposant. Mais celui-ci doit le faire à peine de forclusion dans les deux mois à compter de la notification du procès verbal. Avez-vous qualité à contester l'assemblée de 2023 ? C'est très douteux.

A mon avis, ce qu'il importe de faire maintenant est de régulariser la situation en désignant un syndic dans les règles et en ratifiant les actes accomplis antérieurement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La gestion de votre copropriété semble assez folklorique et c'est votre intérêt de remettre cette gestion en conformité avec la loi.
Commencez par nommer ou faire nommer un syndic.

Il est de toute façon trop tard pour contester une AG de 2023, et aucun notaire digne de ce nom n'aura acté une vente aussi irrégulière que vous le présentez.

Par lulu75007

pourtant tel est le cas, et le président de séance est le syndic...oui c'est folklo. Le problème est qu'ils ont mis une grosse porte blindée au bas de de l'escalier, qu'elle s'ouvre sur les parties communes et en particulier sur ma porte palière et que j'ai peur de me la prendre dans la figure en cas d'ouverture...imaginez surtout un enfant.

Par isernon

le syndic ne peut être président d'une A.G. de copropriété dont il est le syndic.

Par yapasdequoi

Oui c'est n'importe quoi.
Il y a combien de copropriétaires ?
Avez-vous un autre syndic actuellement ou c'est toujours le même qui fait la loi à sa façon ?

Par lulu75007

il y a 6 copro. et toujours le même syndic sans mandat

Par yapasdequoi

cf article 17 de la loi 65-557
"Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic."

Attention, un administrateur ça coute cher. Tentez de trouver un syndic pro et organiser une AG pour voter.

N'attendez pas d'y être obligés par une catastrophe.

Par Nihilscio

Vous découvrez que la vente vient d'avoir lieu. Vous n'étiez pas informé ? Avant votre achat, les trois derniers procès verbaux d'assemblée générale ne vous ont pas été produits ?

Le problème ne réside pas tant dans le fonctionnement fantaisiste de votre copropriété que dans l'installation dangereuse de la porte.

Cette installation a-t-elle été autorisée par l'assemblée générale ?

En soi, la vente d'une volée d'escalier qui ne sert qu'à un copropriétaire n'a rien de scandaleux. C'est sur cette porte qu'il faut vous concentrer. Vous avez une action contre le copropriétaire concerné. Ce n'est pas parce qu'il a acheté la volée d'escalier qu'il a le droit de poser une porte dangereuse. Une porte ne s'ouvre pas vers l'extérieur mais vers l'intérieur.

Cela ne vous empêche pas par ailleurs d'agir pour une gestion dans les normes.

Par yapasdequoi

En effet, vous pouvez faire supprimer cette porte non autorisée :

"I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble."

(article 9)

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

(article 25)

Consulter un avocat sera un plus.

Par lulu75007

Merci à vous toutes et tous pour vos conseils judicieux.