Image not found or type unknown

Compromis de ventes et syndic de copropriete

Par **taharzied**, le **03/03/2013** à **15:48**

Bonjour,

J ai acheté un bien immobilier.
Je n ai su l existance d un syndic de copropriété qu'apres l acte de vente. Aucun document signe chez le notaire ne mentionne l'éxistance de ce syndic.
De plus ce syndicat a été créé a la demande du vendeur (en tant que syndic bénévole) après la date de signature du compromis de vente et même après l accord du prêt immobilier de ma banque, vue que la copropriété ne compte que deux personne c'est le vendeur qui a été élu a l'unanimité président de ce syndic. Je n ai pas ete convoque a cette réunion.
Maintenant le syndic me demande de fournir 5 ou 6 document pour avoir son autorisation de faire des travaux. Dont l assurance dommage ouvrage qui n'est nécessaire qu'en cas de construction et non de renovation, alors que dans l acte de vente signe chez le notaire le règlement de copropriété n exige que la présence d un architecht pour ce genre de travaux (création d ouverture d un mur porteur). Sachant que les assurances du bureau d étude que je paye pour le calcul de la mise en sous oeuvre et celles de l entrepreneur qui est maitre d oeuvre (décennale dommage ouvrage et responsabilité civil) me suffisent largement. Bien sur je sollicite un architecht pour la supervisions des travaux comme le montionne le règlement de copropriété que j ai signe chez le notaire le jour de la vente.

Que dois je faire? puis je commencer mes travaux?

Par **alterego**, le **03/03/2013** à **18:35**

Bonjour

La signature du compromis ne faisait pas encore de vous un propriétaire pour que vous puissiez être convoqué à l'assemblée.

Pour ce qui est de la D.O., il faut savoir qu'en matière de réhabilitation ou rénovation, les travaux doivent être assurés s'ils peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage ou des éléments d'équipement indissociables ou rendre la construction impropre à sa destination.

La présence d'un architecte ne dispense pas le maître d'ouvrage de la souscription de la D. O. Vous ne devez pas non plus confondre celle-ci avec la garantie décennale des constructeurs.

L'assurance souscrite par l'architecte le couvre à fois de sa responsabilité décennale et de sa responsabilité civile de droit commun.

Les travaux commenceront selon ce qui aura été convenu avec les constructeurs.

Avant l'ouverture du chantier, faites-vous remettre par la ou les entreprise la copie de leurs assurances RC et Décennale et vérifiez-les auprès de leur(s) assureur(s).

Cordialement

Par **taharzied**, le **04/03/2013** à **00:28**

Est ce normale de ne pas être informe de l'éxistance d un syndicat de copropriété lors de l achat d un bien, surtout quand la question a été pose par le notaire le jour de la signature et que le vendeur (président du syndic) a clairement mentit et affirmait que cela serait fait dans le futur? D après le papier que j ai reçus le syndic fut créé 20 jours avant.
J ai lu dans un forum qu'une des obligation du vendeur en cas d existance d un syndic est de faire parvenir un document de ce syndic au notaire. J ai oublié la nature du document mais il me semble avoir lu quelque chose comme cela.
Merci d avance pour votre réponse

Par **Lag0**, le **04/03/2013** à **08:12**

Bonjour,
Vous mélangez plusieurs notions, le syndic, le syndicat et le conseil syndical qui sont tous trois des entités différentes.
Le syndicat, c'est l'ensemble des copropriétaires. Le conseil syndical, ce sont les représentants du syndicat (vous parlez de président, c'est dans le conseil syndical qu'il peut y en avoir un), et enfin le syndic qui est la personne (professionnelle ou bénévole) qui gère la copropriété pour le compte des copropriétaires.
Pour ce qui est de vos travaux, vu l'ampleur, il faut déjà qu'ils aient été votés en assemblée générale, est-ce bien le cas ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **taharzied**, le **04/03/2013** à **09:14**

Oui effectivement j'ai dit syndicat au lieu de syndic sans m'en rendre compte. Mais je veux bien dire syndic de copropriete.

En fait j'attend le rapport du Bureau d'étude pour pouvoir avoir un devis definitif de la part de l'entrepreneur et de l'architecht. Tous celà été prévu sauf la dommage ouvrage. Les travaux de mise en sous oeuvre me couterais a peu près 10 000€, et j'ai contacté beaucoup d'assurance (Aliantz, maif, proBTP ...) qui ne la font pas pour les particulier voir pas du tout. J'ai un seul devis pour cette assurance qui est de 6000€ -> 60% du prix des travaux. J'ai lu que normalement la DO est entre 6 et 9 % mais je n'ai pas encore trouver d'assurance.
Dès que j'en aurais trouver une à un prix résonnable j'enverrais tous les papier qu'il faut au syndic et verrais par la suite.
Merci en tout cas pour vos réponses

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés