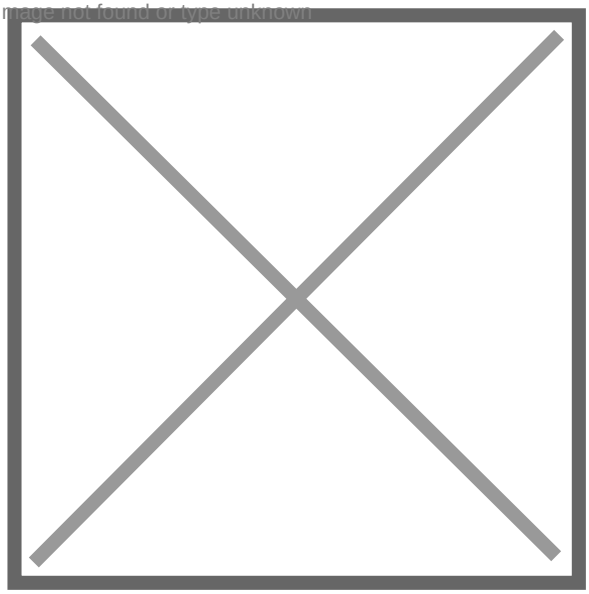
Image not found or type unknown



Passage de copropriété d'un promoteur aux copropriétaires

Par **danibo**, le **02/11/2013** à **14:32**

Bonjour M. Trichat,
vous m'aviez très bien renseigné la dernière fois, alors je reviens vers vous tout naturellement !

Voilà ma question: je fais partie d'une copropriété composée de petits entrepreneurs et collectionneurs d'automobiles. Nous détenons ensemble un grand bâtiment industriel découpé en lots, tout ce qu'il y a de plus classique donc...chacun exploite son local, soit pour ses machines, soit pour abriter ses voitures etc...
Comme il s'agit d'une copropriété récente, le poste de syndic est encore tenu par l'un des 4 promoteurs-vendeurs. Or, il est stipulé que nos vendeurs doivent nous "livrer" le chantier avec un parking de plein air goudronné avec des tracés au sol à la peinture pour délimiter les places de chacun autour du bâtiment. Au préalable, il faut d'abord couper les peupliers qui entourent le bâtiment car leurs racines pourraient à la longue émerger du sol et endommager l'enrobé d'asphalte. Or tout ceci n'est pas fait: le terrain autour est à peine décaissé et encore moins goudronné et les peupliers ne sont pas coupés. Et pourtant, notre syndic "provisoire"nous convoque en assemblée générale (AG) dont l'ordre du jour est de passer aux copropriétaires la gestion du syndic. Je sais par ailleurs de source EDF que les 4 promoteurs sont endettés auprès d'EDF pour la rénovation d'un transfo qu'ils doivent aussi nous livrer aux normes et en bon état de fonctionnement. La question est donc la suivante: y a t-il un risque que si nous -copropriétaires- acceptons la reprise de la gestion "syndicale" ,en conseil syndical par exemple, de facto, nous reprenons aussi les dettes des promoteurs (envers EDF et envers les entreprises qui doivent faire les travaux de parking)? N'avons nous pas intérêt à bloquer par tout moyen le transfert de copropriété jusqu'à ce que nous ayons collectivement signé une attestation de réception de chantier ? Sinon, nous risquerions de devoir reprendre aussi le passif de nos vendeurs ? Ou cela est il complètement indépendant (les promoteurs

restant endettés vis à vis de leurs contractants indépendamment de qui assure le poste de syndic de la copropriété) ?
Merci d'avance de votre réponse.

Par **Boud**, le **10/11/2013** à **19:05**

Bonsoir,

En principe lorsqu'un immeuble est neuf et construit par un promoteur, dès lors qu'il vend un seul lot, il doit trouver un syndic pour la gestion dudit immeuble, en effet deux propriétaires ou plus dans un même ensemble définit une COproriété. Si le promoteur est aussi habilité à gérer une copropriété conformément à la loi Hoguet pas de souci, sinon il n'est pas autorisé à le faire. Toujours est il qu'à l'issu du mandat de gestion qu'il aura lui même signé avec le syndic, une assemblée générale doit être décidée au cours de laquelle il doit être voté soit le reconduite du mandat de gestion de l'actuel syndic ou alors d'un autre syndic dont un devis aura été annexé à la convocation.
S'agissant des tâches dont le consort de promoteurs étaient tenu, ils relèvent d'une obligation contractuelle dans d'une promotion immobilière et c'est dans ce cadre que vous devez l'obliger à s'exécuter. Concernant les dettes qu'ils ont contracté avec telle ou telle entreprise, en l'occurrence EDF, elles ne sont absolument pas opposables au syndicat de copropriétaires et sur ce point vous ne craignez rien.

Par **danibo**, le **11/11/2013** à **18:37**

Merci Boud pour cet éclairage.
En réalité, je me suis mal exprimé, car effectivement il ne s'agit pas de neuf mais d'ancien. L'immeuble pré existait avant que celui-ci ne soit repris par le consort. Les 4 ont défini des lots en montant des murs de parpaing et en remettant des portes neuves à chacun des lots puis on revendu les lots un par un. Donc en fait, il s'agirait plutôt d'une opération de marchand de bien, ce qui explique pourquoi sans doute le consort n'a pas cherché à trouver un syndic indépendant comme vous l'expliquez dans le cas d'une promotion immobilière.
Mais je crois que cela ne change rien à votre analyse: les dettes contractées par nos 4 vendeurs ne sont pas opposables au syndicat de copropriétaires; ceci étant, une autre personne que j'ai interrogée me recommande tout de même de vérifier si ces dettes n'ont pas été contractées par nos 4 vendeurs non en tant qu'entreprises de marchand de bien mais en tant que syndic de copropriété. Si tel est le cas, l'ass générale qui passera la gestion syndicale aux copropriétaires devra s'accompagner d'une remise à ces derniers d'un état des créances et des dettes de la copropriété et du dernier budget. Qu'en pensez vous ?

Par **Boud**, le **11/11/2013** à **20:05**

Bonsoir,
Bonsoir

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si le consort avait fait l'acquisition de cet immeuble sous forme SCI, c'est cette entité qui était propriétaire dudit immeuble, si ces dettes ont été contractées avant la vente du premier lot elles constituent incontestablement un passif de la SCI. Vous pouvez effectivement vérifier si les dettes appartiennent à la copropriété ou pas mais j'en doute car pour que ce soit le cas il faudrait que le premier acquéreur d'un des lots ait accepter lors d'une AG ces dettes...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés