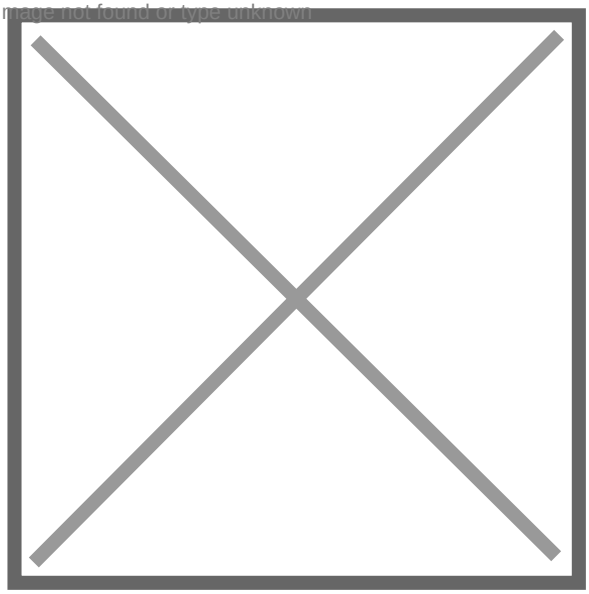
Image not found or type unknown



Comment imposer un syndic

Par **eozen**, le **02/09/2016** à **09:30**

Bonjour,

Nous sommes deux nouveaux copropriétaires d'un immeuble, à parts égales.
Nous avons un règlement intérieur.
Mais la nouvelle copropriétaire refuse toute obligation et a même réussi à me faire condamner à ne pas la contacter.
Nous ne pouvons donc NI faire d'AG, ni de conseil syndical, ni syndic bénévole.
Reste le recours à un syndic professionnel mais comment l'imposer puisque dans tous les cas elle refusera?

Merci pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **02/09/2016** à **09:34**

Bonjour,
[citation]mais comment l'imposer puisque dans tous les cas elle refusera? [/citation]
Reste la nomination d'un syndic judiciaire par le TGI !
Penser à sortir le porte monnaie...

Par **Visiteur**, le **02/09/2016** à **10:26**

Bonjour,

Ce que j'ai trouvé peut vous intéresser:
L'article 47 du décret du 17 mars 1967 dispose que tout copropriétaire, et d'une manière générale, tout intéressé peut solliciter le président du tribunal de grande instance, afin qu'il désigne un administrateur provisoire. Il aura pour mission de convoquer une assemblée générale destinée à désigner un syndic.

L'article 88 de la loi dite MACRON n° 2015-990 du 6 août 2015 a modifié l'article 17 de la loi du 10 juillet 1967 en y ajoutant un alinéa. Celui-ci dispose que lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, « l'assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de désigner un syndic. »

Cette disposition très large permet donc maintenant à tout copropriétaire qui considère que la présence d'un syndic est nécessaire (ou que son absence est préjudiciable) d'en choisir un et de le proposer à l'assemblée générale (ainsi que son contrat). Les délais et les règles de convocation d'une assemblée générale devront être respectés.

C'est une avancée importante, car, dans les petites copropriétés dépourvues de syndic, les copropriétaires étaient peu enclins, pour divers motifs, à saisir le juge. La désignation d'un administrateur provisoire avait en plus, un coût certain pour la copropriété.

Par **Stephanie311**, le **22/09/2016** à **14:58**

Je pense que vous pouvez tout à fait convoquer une assemblée générale pour choisir d'un nouveau syndic. Elle peut se faire représenter par une personne tierce. Des fois il ne faut pas hésiter à demander à un syndic professionnel (http://xxxxxx/) des conseils sur la méthode pour agir ! C'est aussi leur rôle...

Pas de pub !
Merci...

Par **morobar**, le **22/09/2016** à **15:04**

Bonsoir,
Tout n'est pas dit ici, car:
[citation]a même réussi à me faire condamner à ne pas la contacter. [/citation]
Il serait intéressant d'en savoir un peu plus sur cette condamnation, qui parait aussi rapide que surprenante s'agissant d'une nouvelle copropriétaire.

Par **Caroline261068**, le **14/12/2019** à **17:23**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je vis en rdc, au sein d une copropriété de 4 lots sans syndic. Depuis cet été, une source est apparue dans le jardin et elle pose problème au voisin d'à côté qui a de l'humidité dans ses murs. Sur mon acte de vente, il est repris mon lot d'appartement mais il est également indiqué que je suis propriétaire de la cour jouxtant. Par contre, concernant le jardin (repris sous le même lot que la cour), il est précisé que je bénéficie d'un droit d'usage exclusif et particulier. Cela signifie-t'il que je suis propriétaire ? Lors de mon achat, mon notaire m'avait dit que je n étais pas propriétaire mais l'ensemble de la copropriété. Je précise que rien n'est noté nulle part, même pas le règlement de copro.
Je vous demande cela car des travaux sont à envisager et les autres copropriétaires ne veulent pas payer; ils disent que c'est moi la propriétaire.

Merci de votre retour,

Caroline.

Par **morobar**, le **14/12/2019** à **18:26**

Bonjour,

Le jardin est propriété du syndicat de copropriété.

Mais son usage exclusif laisse certains frais à votre charge.

[quote]
.je précise que rien n est noté nul part même pas le règlement de copro.

[/quote]
Il existe forcément un état de division qui permet la répartition des charges entre les copropriétaires.

Par **wolfram2**, le **15/12/2019** à **13:07**

Bonjour Réponse à EOZEN
Avant toute chose, que dit votre règlement intérieur, que dit votre titre de propriété. Etes-vous réellement en copropriété ?
Ou seulement en indivision ? ou peut-être est-ce les suites d'un héritage aux indivisaires dont chacun a vendu sa part en lot de copropriété.
Sur legifrance, vous chargez l'ordonnance n° 2019-1101. Elle prévoit les modifs à la loi portant statut de la copro, avec notamment des dispositions dans le cas où les tantièmes sont répartis entre deux copropriétaires. Mais avec l'un des deux majoritaire.
Ses dispositions ne seront applicables qu'en 2020, mais peuvent déjà vous orienter vers une approche de solution (pas forcément satisfaisante).
Une approche possible pourrait être de demander au juge du Tribunal d'instance (ou du TGI) de confier l'affaire à un conciliateur. Le but étant de persuader l'autre copropriétaire de la nécessité de coopération pour l'administration des parties communes. Donc d'un syndic. De lui démontrer le coût exorbitant d'un syndic professionnel, s'il en est un qui accepte. La

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

solution préférable serait que l'un de vous deux assume les attributions de syndic bénévole. Ou encore de syndic coopératif. Désigné soit par vous deux, soit par le Juge. Encore faut-il qu'il ou elle ait les compétences minimales (Bac, BTS) en gestion cad mini juridique et mini compta. Commencez par lire la loi et le décret que je vous recommande.
Localement, allez consulter l'Asso Dpmtale d'Info sur le Logement ADIL ou une association de copropriétaires orientée sur le soutien des syndics non professionnels. Telle l'ARC - UNARC ou l'ANCC (de la copro coopérative).
Cordialement Wolfram.

Par **amajuris**, le **15/12/2019** à **14:18**

bonjour,

si vous bénéficiez d'un droit d'usage exclusif, c'est que vous n'êtes pas propriétaire mais que vous avez seulement un droit d'usage exclusif sur une partie commune .

si vous étiez propriétaire, il serait inutile de mentionner ce droit de jouissance exclusif, qui fait partie du droit de propriété.

salutations

Par **wolfram2**, le **18/12/2019** à **09:20**

Pour Caroline
Consultez le site service-public copropriété droit d'usage privatif. Il confirme que sur une partie commune avec droit d'usage privatif les charges "de structure" sur les murs, plafonds, sols ces charges, sauf disposition particulière du règlement de copro (état de répartition des charges) doivent être supportées par le syndicat des copropriétaires.
Pour la source, reportez-vous au Code civil, sur les obligations en matière d'écoulement des eaux. Il y a au moins des idées à en retirer.
Cordialement. wolfram

Par **nihilscio**, le **18/12/2019** à **09:54**

Bonjour,

Les règles d'écoulement des eaux du code civil s'appliquent à des fonds distincts les uns des autres. Elle ne s'appliquent pas dans une copropriété où le sol est partie commune. Le problème de la source est de la responsabilité du syndicat qui doit faire en sorte que cette source n'apporte de nuisances ni sur les parties communes ni sur les parties privatives.

Par **wolfram2**, le **18/12/2019** à **10:04**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour
De quoi s'agit-il ? ou encore de l'intérêt de lire l'énoncé. Le Pb soulevé relève de doléances du voisin, non d'un copropriétaire.
Cordialement. wolfram

Par **nihilscio**, le **18/12/2019** à **11:57**

Vous avez raison. Les dispositions du code civil relatives aux servitudes s'appliquent dans les relations entre la copropriété et le propriétaire voisin. Je ne vois guère en l'espèce à considérer que le premier alinéa de l'article 640 : *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué,* qui dégagerait la copropriété de toute obligation envers le voisin. Mais un examen des lieux par un expert pourrait être nécessaire afin de déterminer pourquoi cette source est apparue.

Par **wolfram2**, le **19/12/2019** à **14:56**

Bonjour
Tout à fait d'accord. A savoir si l'un des fonds est en devers par rapport à l'autre et doit subir l'écoulement des eaux. Sous réserve d'une aggravation ou d'un détournement des effluents.
Il n'y a pas qu'en Italie que NIHILSCIO est un moteur de recherche aux réponses de haut niveau.
Cordialement. Wolfram

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés