



Somme bloquée chez le notaire

Par **myriam05**, le **22/10/2014 à 19:08**

Bonsoir,

Nous avons signé la vente de notre appartement le 4 septembre. Nous avons touché une partie de la somme or le notaire a conservé 5200 euros. 3000 correspondait à une expertise concernant une fuite d'eau avec le voisin du dessous et 2200 correspondant aux dommages et intérêts demandés pour le préjudice subi. Aucune décision exécutoire n'est intervenue, aucune opposition par voie d'huissier. Nous avons accepté de régler les 3000 euros d'expertise. Le notaire nous indique qu'il attend une attestation du syndic depuis le 3 octobre pour nous rembourser. Que pouvons nous faire ?

Par **moisse**, le **22/10/2014 à 19:24**

Bonsoir,

Vous pouvez demander au syndic de rédiger cette attestation valant main-levée pour le notaire.

Mais il est curieux que nulle part ne soient mentionnées les subrogations des assureurs, au moins leurs interventions.

Par **myriam05**, le **22/10/2014 à 19:32**

Notre voisin n'était pas assuré et a déposé plainte au juge des référés. Le syndic malgré les recommandés, les relances de notre avocat, les relances du notaire reste sans réponse. Nous avons demandé à ce que le montant de l'expertise soit justifiée ils sont incapable de

nous les fournir. Au contraire chantage est fait de porter l'affaire au tribunal d'où les demandes des dommages et intérêts. Nous sommes en train de construire et notre prêt ne se débloque pas si nous n'avons pas l'apport nécessaire que faire ?

Par **moisse**, le **22/10/2014** à **19:47**

Non il n'y a pas dépôt de plainte, mais une demande en référé en vue de la nomination d'un expert par le tribunal.

J'ai du mal à comprendre soit dit au passage l'inscription faite par le syndic qui n'a rien déboursé, que ce soit les frais d'expertise ou les D.I. réclamés par le voisin.

Qu'en pense votre assureur qui aurait du conduire le dossier sinistre, même si ce voisin n'est pas assuré.

Par **myriam05**, le **22/10/2014** à **19:52**

Pour résumer, la fuite proviendrait de la colonne d'évacuation des eaux usées. l'expert est venue chez nous à 5 reprises n'ayant jamais trouvé d'eau. Notre assurance ne prend pas les frais en charge parce q les dégâts déclarés ne sont pas justifiés. L'assistance juridique nous a fourni un avocat mais le syndic joue avec les reports. Nous avons pris la décision de vendre pour retrouver une tranquillité et là le syndic demande de payer l'expertise et des dommages et intérêts somme q le notaire a bloqué sans décision exécutoire.

j'ajoute q lors de la prochaine assemblée générale en novembre il sera voter de nous poursuivre en justice ou non.

Le syndic a même eu le culot de m'envoyer la facture d'une intervention du plombier faite le 13 octobre !!!

En attendant, notre projet immobilier est bloqué. Sans la totalité de l'apport prévu la banque ne débloque pas le prêt et le constructeur ne démarre pas les travaux... quelle solution alors ?

Par **moisse**, le **23/10/2014** à **07:38**

Bonjour,

[citation]j'ajoute q lors de la prochaine assemblée générale en novembre il sera voter de nous poursuivre en justice ou non. [/citation]

Pas besoin d'AG pour mandater le syndic. Il l'est de par sa fonction. Seul la saisie immobilière requiert l'accord de l'AG pour une raison très simple : en cas d'échec de la vente aux enchères de l'appartement saisi, le syndicat des copropriétaires a l'obligation de se rendre acquéreur de ce bien.

Votre avocat, ou celui de votre assureur, devrait mettre en demeure le syndic de lever son opposition.

En effet, le syndic ne peut adresser d'opposition au notaire que pour les seules sommes dues, éventuellement, au syndicat des copropriétaires et non à un copropriétaire en particulier. Vous pouvez aussi adresser un pli recommandé au notaire le sommant de vous restituer les fonds, aucune somme due au syndic ou au syndicat des copropriétaires n'étant en litige.

Par **myriam05**, le **23/10/2014 à 13:16**

Merci pour votre réponse. Nous avons rendez vous le 27 chez notre avocat (ms il en a marre de cette affaire qui dure) le 30 octobre chez le notaire pour la vente de notre garage et demanderons la restitution des sommes dues.

Nous avons reçu ce matin la convocation à l'assemblée générale. A l'ordre du jour il y est mentionné d'engager une action à notre encontre pour obtenir les remboursements de leur frais d'avocat que nous avons refusé de payer !!!(1980 euros pour la procédure en référé or cela n'est jamais parvenu jusqu'à nous), le paiement des travaux sur la colonne des eaux usées q nous avons rendu partiellement accessible par une trappe (cout 1500 euros, or cela doit être du ressort de la copro car c'est une partie commune) et pour le préjudice subi par la copropriété le syndic réclame des dommages et intérêts. encore des soucis en perspective, nous sommes effondrés.

Par **moisse**, le **23/10/2014 à 16:00**

Mais où est votre assureur ?

Ainsi que je vous l'ai dit, pas besoin d'AG pour permettre au syndic de récupérer les frais.

Par **myriam05**, le **23/10/2014 à 17:43**

Alors le problème est survenu nous avons fait une déclaration de sinistre 2 experts de notre assurance sont venus absence de fuites à notre niveau et le voisin du dessous n a jamais permis l accès. Aucune déclaration de sinistre par son assurance d où l intervention du syndic qui l à toujours soutenu une procédure en réfère pour faire des dégâts chez nous sans q personne ne paie. 4 ans de harcèlement menaces notre décision de vendre. Nous avons pris à notre charge les frais d expertises contre l engagement du syndic de cesser de demander des dommages et intérêts exhorvants et 5200 eu ros de bloquerjustifications sans et là opposition du syndic a la restitution de la somme de notre vente

Par **moisse**, le **23/10/2014 à 18:03**

Le syndic a donc:

- * demandé en référé la nomination d'un expert en vue d'identifier la fuite et circonscrire l'étendue du sinistre

- * édité une facture à votre encontre, facture lui permettant d'envoyer au notaire un "état daté" indiquant un solde débiteur.

Vous devez indiquer au notaire votre opposition au dessaisissement de la somme en question. Par ailleurs la procédure de référé aurait du déboucher sur une procédure au fond, surtout au bout de 4 ans.

Tel que vous exposez la situation, le syndic a pris de gros risques à votre encontre, dont il vous devra réparation.

Par **myriam05**, le **24/10/2014** à **00:29**

Merci pour vos précisions qui me rassurent. Je vais me permettre de vous embêter encore et vous raconter le reste de l'histoire.

Il y a dc 5 ans le voisin du dessous se plaint d'une auréole à son plafond. Le syndic débarque avec un plombier qui dit q cela vient de la salle de bains. On nous fait comprendre qu'il faut changer la douche et crée un trappe pour accéder aux canalisations. Nous obtempérons. Salle de bains remise à neuf à nos frais. 6 mois plus tard cela proviendrait de la cuisine, recherches faites, toujours rien. 6 mois plus tard cela proviendrait de notre bati-support des toilettes que nous avons fait poser au préalable en ayant l'accord du syndic (malheureusement il ne se souvient pas de nous avoir autorisé à de tels travaux). Le syndic vient avec un plombier qui veut tout arracher et ne nous propose aucune solution avec 2 enfants en bas âge et privé de nos sanitaires. Notre assurance fait savoir qu'elle ne prend pas en charge tel type de dégâts en l'absence de dégâts des eaux, surtout q'aucun sinistre ne lui a été signalé. Nous refusons donc la destruction. 14 février 2011 procédure en référé, le juge nomme un expert, demande à ce que le syndic nous relogé en cas de destruction des sanitaires. Juillet 2011, expertise 1, pas d'eau, juillet 2012 expertise 2 l'expert a mis plus de 6 mois à rendre son rapport et suppose q la fuite serait entre les 2 dalles ms impossible à prouver. Personne n'a eu l'idée de faire les investigations par le plafond incriminé alors que nous bataillons pour !! Nous cherchons la solution amiable en proposant au syndic de passer par le mur de la loggia attenante. Décembre 2013 nous sommes convoqués par le conseil syndical et là nous nous sommes mis d'accord 1) pas de demande de dommages et intérêts, 2) autorisation sera donner par écrit de créer la trappe à nos frais(nous l'attendons encore), 3) partage à part égale des frais d'expertise. Entre temps n'en pouvant plus des coups de fils anonymes, menaces, dégradations sur nos véhicules nous décidons de vendre. Mars 2014 compromis signé, syndic informé. En juillet veto et il exige que les travaux soient faits. Nous cherchons un carreleur qui pose une trappe amovible sur le bati support en faisant le moins de dégâts possible. Le syndic mandate un plombier pour effectuer la recherche de fuite mais celui ci mentionne que ns avons été exécrables et est reparti au bout de 5 minutes. Pour vendre nous demandons à notre plombier d'intervenir à nos frais et attestation qu'il n'y a pas de fuite d'eau. La vente est signée le 4 septembre. Le syndic adresse des frais de mutation de 386 euros où apparaissent le reliquat des charges. Le 15 septembre le notaire m'appelle et me dit q le syndic réclame 5240 euros de frais correspondant au montant de l'expertise que nous devons payer le soir même en échange de quoi il cessera les poursuites à notre encontre et renonce à demander des dommages et intérêts pour chaque copropriétaire (sachant qu'ils sont 70 cela fait réfléchir quelque soit la somme demandée). Nous payons, le notaire demande un justificatif, seul 2940.30 euros le sont. Le reste de la somme reste bloquée chez le notaire. Notre projet de construction en stand by car en l'absence de la totalité de l'apport la banque bloque et ce matin nous recevons la convocation à l'assemblée générale où il est mentionné d'entamer une procédure au fonds car nous avons refusé l'accès à la colonne, refuser de payer leur frais d'avocat et refuser les dommages et intérêts. Nous avons peur de perdre notre maison et notre patrimoine avec cette affaire. Je m'en réfère à vos conseils que pouvons nous faire ? Notre avocat fournit par l'assistance juridique est exaspéré par cette affaire et ne nous accorde plus le temps nécessaire.

Par **moisse**, le **24/10/2014** à **08:28**

Bonjour,

Beaucoup d'incohérences dans ce dossier.

[citation]convoqués par le conseil syndical et là nous nous sommes mis d'accord [/citation]

Le conseil syndical ne dispose pas de la personnalité juridique. Il ne peut donc rien signer.

[citation] 1) pas de demande de dommages et intérêts, 2) autorisation sera donner par écrit de créer la trappe à nos frais(nous l'attendons encore), 3) partage à part égale des frais d'expertise.[/citation]

Cet accord n'est opposable à personne et n'a aucune valeur juridique

[citation] renonce à demander des dommages et intérêts pour chaque copropriétaire (sachant qu'ils sont 70 cela fait réfléchir [/citation]

Enfumage intégral, le syndic représente le syndicat des copropriétaires et non les copropriétaires pris individuellement.

En outre l'action de groupe n'existe que depuis la récente loi HAMON, réservée de plus à une quinzaine d'associations de consommateurs.

Il faudrait que chaque copropriétaire vous assigne pour espérer aboutir à des D.I. individualisés.

Je ne sais quoi vous conseiller, votre responsabilité ne me paraît pas engagée, vous avez un défenseur.

Malheureusement le notaire ne peut pas débloquer les fonds sans main-levée, même si à cette occasion le syndic, à mon avis, engage grandement sa responsabilité professionnelle, ainsi que les deniers de la copropriété.

Par **myriam05**, le **24/10/2014 à 14:08**

Merci énormément pour vos précisions et retrouvons grâce à cela le moral. Vous êtes un des rares à nous comprendre, espérons que la justice française pensera de même. Nous vous tiendrons au courant des suites de l'affaire. Merci