



Copropriété sans syndic

Par **xtoff**, le **08/08/2017** à **17:00**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement il y a un an dans une copropriété de 4 lots. Nous ne sommes que 2 copropriétaires car l'autre propriétaire possède les 3 autres lots.

La copropriété n'est pas en règle car nous n'avons pas de syndic. J'ai demandé à mon copropriétaire que l'on se mette d'accord pour régulariser les choses et désigner un syndic professionnel mais il n'est pas d'accord pour des raisons de coût (de toute façon, lui il rogne tous les frais donc il n'a pas de syndic, pas d'assurance immeuble, pas d'assurance propriétaire non occupant, ...).

La dernière fois que je lui ai parlé (c'est à dire il y a 2 mois) il voulait avoir le statut de syndic bénévole mais à condition d'être couvert par une assurance protection juridique. (Actuellement il considère quand ça l'arrange qu'il a le statut de syndic bénévole mais le réfute lorsqu'il y a des problèmes sur la copropriété pour ne pas prendre le risque d'être considéré responsable)

Perso, je ne suis pas contre l'idée qu'il assume définitivement son statut de syndic bénévole en contrepartie de la souscription d'une assurance protection juridique mais depuis qu'il m'en a parlé rien n'a avancé...

J'aimerais faire avancer la situation sans que ça me coûte 1200 euros d'avocat. Est ce que vous voyez une solution?

Explicitation: La nomination d'un syndic provisoire par le TGI ne fonctionne que si la demande provient d'un avocat (j'ai essayé de le faire par courrier mais c'est ce que j'ai reçu comme réponse). J'ai contacté des avocats pour leur demander le tarif d'une telle prestation: 1200

euros

Par **amajuris**, le **08/08/2017** à **17:55**

bonjour,

dans votre situation, il faut retenir la solution d'un syndic non professionnelle qui peut être un copropriétaire volontaire.

un syndic est obligatoirement élu par l'assemblée générale de votre copropriété, nul besoin de passer par le tgi.

il est effectivement recommandé que le syndic non professionnel soit couvert par votre assurance.

le bon sens voudrait que vous vous mettiez d'accord pour choisir un syndic sans passer par la case tribunal.

il faut souhaiter que vous n'ayez pas de sinistre dans votre copropriété car cela va vous coûter plus que 1200 €.

une copropriété avec 2 copropriétaires est ingérable quand ils ne sont pas d'accord.

salutations

Par **xtoff**, le **08/08/2017** à **18:31**

Effectivement, le bon sens voudrait qu'on se mette d'accord, d'autant plus que nous ne sommes que 2...

Mais combien de temps attendriez-vous avant de prendre des mesures si votre copropriétaire ne se sentait pas concerné par l'obligation pour toute copropriété d'avoir un syndic?

Edit:

Ah! J'ai trouvé un truc intéressant:

"En principe, les honoraires de l'avocat font partie des frais dits « de l'article 700 » du code de procédure civile. Dans le cadre d'un procès contentieux (c'est-à-dire si la copropriété agit contre un syndic défaillant), ils peuvent être mis à la charge du perdant, mais il faut en faire la demande motivée au juge, qui n'est pas obligé de l'accepter, ou qui peut le faire en partie seulement. En tout état de cause, la procédure de désignation d'un administrateur provisoire est le plus souvent gracieuse : il n'y a pas de perdant. Les frais d'avocat risquent donc d'incomber, dans un premier temps, à celui qui a pris l'initiative de la procédure. Mais, s'agissant de frais avancés au bénéfice de la copropriété, ils pourront être inscrits au compte de celle-ci par l'administrateur provisoire et être partagés entre les copropriétaires, tout comme les honoraires de l'administrateur."

Source: http://leparticulier.lefigaro.fr/upload/docs/application/x-download/2014-02/m95_86-89_cf_administrateur_provisoire.pdf