



## Copropriétaires injoignables et indivisés-toiture

Par **den13**, le **07/02/2014** à **03:21**

Bonjour,

Voici l'exposé le plus clair possible, de la situation complexe dans laquelle je me trouve.

Il s'agit d'une copropriété composée de 2 bâtiments.

- un bâtiment de 2 appartements,
- l'un habité par les (nouveaux) propriétaires
- l'autre loué par un autre copropriétaire
- un bâtiment de 3 appartements
- un premier étage vide depuis des années (situé au-dessus du rez-de-chaussée côté rue)
- le rez-de chaussée côté cour vide depuis un décès

Ces deux appartements en indivision sont aux mains d'un cabinet d'avocats. Les propriétaires ont été assignés en Tribunal de Grande Instance. L'avocat concerné n'a jamais donné suite à mes interrogations. Il a pris sa retraite, il est toujours aussi difficile d'avoir des interlocuteurs. Les héritiers en ont refusés l'héritage à cause de dettes énormes qui ont été laissées et depuis des années, on entend dire que ces appartements devraient être vendus aux enchères.

- le rez-de-chaussée côté rue dont je suis copropriétaire depuis avril 2006.

Cette copropriété est gérée par un syndic bénévole. Depuis décembre 2011, j'ai pris le relais du syndic bénévole précédent, qui a vendu son appartement.

Il n'existait aucun litige avec les deux autres copropriétaires qui par ailleurs ne se considèrent aucunement impliqués dans cette affaire.

En effet, concernant le gros oeuvre, les deux bâtiments seraient, en tous cas d'après ce que

m'en ont dit ces personnes, indépendants, depuis des litiges qui auraient opposé les copropriétaires des 2 bâtiments des années avant mon arrivée.

Mais je ne vois aucune trace en ce sens dans le règlement de copropriété. Je dispose de ma version photocopiée assez illisible et d'un original ne comportant pas les annotations manuscrites figurant sur ma version.

Les trois copropriétaires "actifs" se partagent les frais d'assurance annuelle concernant les deux appartements en indivision.

Et le syndic a adressé la facture des montants réglés d'abord au notaire, puis à l'avocat. Avec pour toute réponse, en novembre 2012, "il n'a pas de fonds et de toute façon les dépenses appartiennent à l'indivision".

Aucune des démarches que j'ai pu entreprendre n'a aboutie.

La toiture du bâtiment dont j'occupe le rez-de-chaussée côté rue est endommagée. Et je subis des dégâts des eaux aggravés cette année, mon plafond va tomber!

Je souhaiterais que soient transmis aux propriétaires de ces 2 appartements inoccupés une évaluation des dégâts et que soit sollicitée leur participation au règlement des réparations indispensables, afin de protéger mon bien immobilier, et le bâtiment complet.

Les copropriétaires du bâtiment de 2 appartements ne sont soit pas concernés, soit devraient participer aux frais.

L'indivision des 5 personnes, dont certains souhaitaient en sortir, est invisible.

Je suis seule face à eux tous.

En tant que syndic je suis responsable de l'entretien des immeubles mais je suis aussi victime des dégâts!

Dois-je mettre l'affaire entre les mains d'un avocat?

Ou convoquer une Assemblée Générale sachant que les absents concernés ne viendront sans doute pas? Je n'ai d'ailleurs que leurs noms.

Demander une gestion par un syndic professionnel?

Demander la réalisation des travaux en fournissant des devis?

Si je fais réaliser les travaux à mes seuls frais, comment me garantir d'un remboursement des copropriétaires invisibles ou de nouveaux acheteurs?

Mon assurance et/ou l'assurance de la copropriété peuvent être faire intervenir leur propre service juridique afin de contacter les copropriétaires de l'indivision?

Merci de vos réponses

Den13

Par **Tisuisse**, le **07/02/2014** à **08:26**

Bonjour,

Direction le greffe du tribunal qui doit avoir la copie du règlement de copropriété.

Par **den13**, le **07/02/2014** à **08:31**

Bonjour et merci, excusez ma question idiote mais le greffe du tribunal, où et comment?