



Copropriété en difficulté que faire

Par **mars04**, le **06/12/2018** à **16:26**

Bonjour,

Le soucis d'une gestion de copropriété familiale m'amène aujourd'hui à me poser des questions :

Quel statut dans la gestion familiale ou bénévole d'une copropriété en difficulté (pas de réunion annuelle, pas de trésorerie, pas de représentant officiel) ?

Comment sortir de l'impasse, svp ?

Deux personnes copropriétaires sur 6 peuvent-elles gérer l'immeuble ?

Dans l'attente d'une réponse, merci.

Par **wolfram2**, le **06/12/2018** à **17:15**

Bonsoir

En première réponse, sur legifrance.gouv.fr vous chargez la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n° 67-223 (tous deux modifiés).

Deux phases prévues, d'observation, sous l'autorité d'un mandataire judiciaire. Dans les cas plus graves sous la férule et les coûts d'un administrateur judiciaire.

Mais il y a certainement des clauses particulières relatives aux petites copros.

Déjà les articles relatifs au diagnostic du mandataire vous guideront pour faire vous-même votre évaluation.

Prenez impérativement conseil auprès de l'Assoc Dpmtale d'Info sur le logement près de chez vous.

Oui deux personnes ou même une seule peut gérer l'immeuble, sous réserve qu'elle soit

copropriétaire. C'est le cas du syndic non professionnel.

Déjà, consultez le site service public vous aurez un paquet d'infos à découvrir.

Consultez le site de l'Association des responsables de copropriétés qui a développé toute une doc à destination des syndics non professionnels. Avec leurs conseils, vous serez plus utile à votre copro qu'un syndic professionnel non intéressé par les petites copros.

Un minimum de non allergies aux textes légaux ou réglementaires est nécessaire.

Si sur le dispo de messagerie privée en haut à droite vous me communiquez votre adresse mail je pourrai vous adresser l'extrait de la loi et du décret pour ce qui concerne la gestion sous mandataire ou administrateur judiciaire. Pas à jour de la loi ELAN qui vient de sortir.

Un site US sur le Total quality Management avait un excellent article "Comment avale-t-on un éléphant ?

Une bouchée à la fois"

Cordialement. Bon courage et ténacité.

wolfram2

Par **wolfram2**, le **06/12/2018 à 17:24**

Re

Le premier mot "soucis" de votre post m'a intoxiqué, je suis allé tout de suite à la copro en difficulté.

Pour l'administration en tant que syndic bénévole ou coopératif, vous vous reportez à la fin de ma réponse.

A mon sens un bac G et une volonté farouche suffisent.

Première question, La copro est-elle déjà constituée, y a-t-il un règlement de copro ? Un état descriptif de division ?

Très cordialement.

wolfram2

Par **mars04**, le **06/12/2018 à 18:25**

Merci pour ces infos, j'ai déjà des études en gestion économie (il y bien longtemps !!) concernant le règlement copropriété il n'est plus à jour et les deux responsables qui gèrent l'un est propriétaire et l'autre non alors c'est cela aussi mon soucis

Bonne soirée

Cordialement

Mars04

Par **amajuris**, le **06/12/2018 à 18:48**

bonjour,

le règlement de copropriété est une convention entre les copropriétaires, je ne vois pas comment il peut ne pas être à jour.

un syndic est obligatoire dans une copropriété qui peut choisir un syndic non professionnel parmi les copropriétaires, sinon il reste la solution que je ne conseille pas de demander au

président de nommer un syndic judiciaire.
salutations

Par **mars04**, le **06/12/2018** à **19:02**

Bonsoir,

je suis seul contre cinq autres copropriétaires, je défend ma mère âgée de 90 ans invalide, le règlement copropriété n'a jamais été un accès facile pour moi et certains propriétaires il n'y a pas AG annuelle (c'est familiale ?) les factures sont divisées par 6 (le nombre de propriétaires ?

Je vais sûrement m'orienter vers un TGI ou avocat spécialiste en problème gestion immobilier.
Bonne soirée, merci d'avoir répondu amatjuris.

Salutations

Par **amajuris**, le **06/12/2018** à **19:34**

il existe des associations de consommateurs ou spécialisées dans la copropriété.

Par **mars04**, le **06/12/2018** à **19:37**

Merci je vais regarder cela de plus près

Par **wolfram2**, le **06/12/2018** à **21:53**

Bonsoir

Le règlement de copropriété doit comporter un état de répartition des charges. Les charges générales doivent être réparties en conformité avec cet état. Si le règlement dit divisé par 6, c'est divisé par 6.

certaines charges (eau, chauffage) peuvent avoir une répartition différente. Selon la conso
p.ex.

Les charges de travaux autres que d'entretien sont votées selon la répartition correspondant le mieux à leur nature lors de l'AG qui décide des travaux. Ainsi que l'échéancier d'appel des provisions ad-hoc.

Le règlement de copro en vigueur est celui qui existe. Des modifs de la loi portant statut ont prévu que ce règlement soit modifié pour le mettre en conformité avec le statut qui a subi moult modifications. Les clauses du statut d'ordre public, cad dont une clause a dit que toute clause contraire est réputée non écrite ont prééminence sur les clauses du règlement de copro devenues non conformes.

Si le syndic bénévole actuel ne réunit pas l'AG qui doit être annuelle, il manque çà ses devoirs. Dans les textes que je vous ai indiqués vous étudiez les clauses qui prévoient le remplacement du syndic s'il manque à sa mission. La loi a donné aux copropriétaires des pouvoirs pour proposer une solution à la décision du juge (TGI).

Mais les décisions se prennent selon la volonté de la majorité des propriétaires.
Pour agir vous devez impérativement connaître le statut de la copro. Faites vous conseiller par l'ADIL ou par l'ARC s'ils ont une antenne près de chez vous.
Prenez une assurance de protection juridique si vous ne l'avez déjà. Mais ne recourez à l'avocat que si vous devez aller au TGI. Pour vous conseiller auparavant il y a l'ADIL ou autres assoc de copropriétaires. L'ARC a une antenne à Nantes compétente sur le 85.

Mais j'ai souvenir d'avoir déjà répondu à ces mêmes questions par le passé.
Cordialement. wolfram

Par **mars04**, le **06/12/2018** à **22:48**

Merci beaucoup pour ces informations wolfram
Bonne soirée
Cordialement
Mars04