



## Copropriete sans syndic et toiture à refaire

Par **Moji**, le **08/11/2018** à **14:57**

Bonjour, j'ai acheté il y a 8 ans un appartement dans une maison séparée en 4 appartements. Il a été mentionné dans l'acte qu'il n'y avait pas de syndic de copropriété. On nous a dit quand on a acheté que les travaux étaient réalisés par chaque propriétaire au coup par coup et que l'entente était bonne [smile16] J'habite une aile de la maison comprenant une partie du 1er étage et le jardin en rdc. Le toit est en mauvais état (la maison date des années 40 et il n'a jamais été refait). 2 copropriétaires du rez de chaussée ne se sentent pas concernés par le toit. La 4e considère que c'est mon côté du toit qui a besoin de rénovation et non son côté. (le couvreur assure que le toit en totalité est à refaire) Nous payons une assurance commune immeuble, assurant les parties communes dont le toit. L'année dernière pour réparer des fuites j'ai payé moi-même la franchise à l'assurance commune et de maigres réparations de fortune ont été réalisées. J'ai fait faire des devis, et le toit est effectivement à refaire. Pour l'instant la charpente est encore en bon état mais plus les tempêtes passent et plus les fuites vont l'endommager et les frais augmenter. J'étais parvenue à convaincre le propriétaire du dessous de mon côté de maison (rdc droit) de participer à la refonte du toit, puis un 3e (rdc gauche) mais voilà que plus personne ne me répond et ne s'inquiète du problème. Que dois-je faire ? c'est urgent, la maison est en péril, mon bien va se déprécier et surtout je vais prendre l'eau la première si on ne refait pas ce toit au plus vite !!! Je sais que je peux convoquer une Assemblée générale pour créer un syndic bénévole mais si personne ne me répond ? la communication est encore possible avec mon voisin du dessous: pourrait-on décider de scinder la copropriété en 2 parties, une partie droite et une partie gauche et que l'une ne dépende plus de l'autre ? ainsi j'aurais plus de chance de m'entendre avec le voisin de dessous (qu'avec les 3!) et que nous prenions en charge la refonte de la moitié droite du toit qui correspond à nos habitations. (un devis a été fait pour la moitié du toit et le couvreur a validé la faisabilité des travaux sans gros surcoût). Je ne sais plus comment faire je suis seule à gérer mon bien qui est en train de se dégrader. De plus si quelqu'un avait connaissance de notre situation nous risquons la mise

sous administration provisoire ce qui me ruinerait purement et simplement . J'ai une protection/assistance juridique par mon assurance habitation mais je n'ose pas leur en parler j'ai peur qu'il résilie mon contrat étant dans l'illégalité sans syndic... J'espère vraiment qu'on pourra m'aider à me guider ..

Par **amajuris**, le **08/11/2018 à 18:00**

bonjour, dans une copropriété, le toit est obligatoirement une partie commune comme les murs, le terrain....etc.... , donc les travaux de couverture concernent tous les copropriétaires à qui vous conseillez la lecture de votre règlement de copropriété, la loi 65-557 et le décret 67-223. Si personne ne veut faire les démarches pour avoir un syndic dans votre copropriété, vous les menacez de saisir le président du TGI pour nommer un syndic judiciaire car un syndic est obligatoire sachant qu'un syndic judiciaire va coûter cher mais la loi sera respectée. Salutations

Par **Moji**, le **09/11/2018 à 10:31**

oui mais j'ai peur d'être prise à mon propre piège de cette façon car je serai dans l'impossibilité de payer le coût de l'administrateur provisoire en plus de la réparation du toit et les autres copro savent bien que je ne roule pas sur l'or bien que j'ai provisionné le budget toit . Je ne suis donc pas crédible en avançant cette menace

Par **amajuris**, le **09/11/2018 à 10:46**

vous devez avoir un règlement de copropriété qui détermine les parties communes et les parties privatives. De toute façon, le toit étant une partie commune, vous n'avez pas le droit de faire des travaux sans l'accord des autres copropriétaires.

Par **Moji**, le **09/11/2018 à 11:11**

non pas de règlement de copro . Il est bien entendu que le toit est une partie commune mais là l'enjeu est d'obliger les autres copro à financer les travaux ... c'est ma question initiale : comment leur faire assumer leur responsabilité de copropriétaire . Je souhaiterais que nous constituions un syndic bénévole mais pour cela il faudrait que je convoque les 3 autres à une AG , puis je le faire seule ?