



Problème avec ancien propriétaire

Par **guillian2606**, le **26/04/2016 à 10:22**

Bonjour,
Je me permets de vous envoyer ce mail car je me trouve devant un problème et ne sais quelle démarche entreprendre.
Je suis propriétaire d'un appartement en Alsace (67). Cette vente a été officialisée le 30 décembre 2013, par un cabinet de notaires.
Ce bien est actuellement mis en location par nos soins et est occupé par le fils de l'ancien propriétaire.
Lors de cette vente, il était acté dans les documents que divers travaux restaient à effectuer, tels que la peinture des communs, les garde-corps des communs, les garde-corps du balcon de l'appartement, l'aménagement des espaces verts, la matérialisation des emplacements de parking ainsi que le portail. Il était acté que le vendeur s'engageait à prendre à sa charge l'ensemble des frais et surtout qu'il s'engageait en sa qualité de syndic à terminer les travaux au plus tard le 1er avril 2014.
Il était aussi précisé que l'aménagement des caves avait été modifié et ne correspondait plus au plan du sous sol figurant dans l'esquisse. L'ancien propriétaire de l'appartement devait faire établir par un géomètre expert une esquisse modificative et procéder à un règlement modificatif de copropriété et ce aux frais de l'ancien propriétaire de l'appartement.
Afin de garantir le règlement des travaux, une somme de 13 500 euros était remise à titre de nantissement au comptable en l'étude du Notaire.
Nous n'avons pas reçu à ce jour une esquisse modificative et ni aucun règlement modificatif de copropriété. Nous avons également appris que les fonds avaient été débloqués alors que nous n'avons jamais été consulté sur la réalisation des travaux ou autres.
Malgré un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception et distribué le 30/01/2016 à la personne nous ayant vendu l'appartement, nous n'avons obtenu aucune réponse.
Alors que nous disposons de cet appartement depuis le 30 décembre 2013, aucune réunion de copropriétaires n'a été organisée, ou du moins nous n'y avons jamais été convié. De même, je ne dispose d'aucun règlement de copropriétés, le dernier datant du 19 juin 2012. Nous n'avons jamais eu aucun contact avec les anciens propriétaires si ce n'est en 2014 suite à un retard de paiement de leur fils, actuel locataire de notre appartement. Nous ne sommes pas en mesure de dire s'il y a un syndic et si oui de qui il s'agit.
Nous disposons d'un

appartement donc nous ne connaissons aucun détail, notamment sur les compteurs électrique ou d'eau. De ce que nous savons, il s'agit de compteur en commun. Nous avons demandé à l'ancien propriétaire de mettre des compteurs individuels afin que nous puissions louer cet appartement sans soucis. Cet appartement étant loué à l'heure actuelle au fils de l'ancien propriétaire, celui ci nous avait déclaré il y a un an et demi environ voir plus qu'il ferait mettre les nouveaux compteurs lors du départ de son fils de notre appartement. Depuis, nous n'avons plus aucun contact.

Nous n'avons aucun contact avec l'ancien propriétaire de cet appartement. Nos courriers recommandés avec accusé de réception sous réceptionnés par celui ci mais demeure sans réponse. de même, nos appels téléphoniques demeurent eux aussi sans réponse.

Nous avons également contacté le 04 avril 2016 le cabinet notariale qui a acté la vente de cet appartement. Celui ci nous a informé qu'il prendrait attache avec l'ancien propriétaire. Nous n'avons à ce jour aucun réponse.

Nous souhaiterions donc savoir si vous disposiez de réponse concernant les démarches possibles dans le cadre de ces problèmes.

En vous remerciant,

Par **PhBa**, le **27/04/2016** à **12:13**

Bonjour,

Vous voilà confronté à un problème qui, visiblement, dure depuis 2 ans, sans la moindre évolution malgré vos demandes.

Votre grand avantage est de disposer d'un acte de vente, aux termes duquel sont prévues diverses dispositions, comme la réalisation de travaux à la charge financière du vendeur, par ailleurs syndic (bénévole ou professionnel ?) de la copropriété, et la prise en charge des frais de géomètre notamment.

En contrepartie, le notaire indélicat a séquestré 13,5 K€ qu'il a restitué au Vendeur sans même votre accord ! Si votre Vendeur fait la sourde oreille (en espérant que son fils soit à jour des loyers), il faut répondre au notaire qui semble vous avoir récemment contacté, pour lui préciser que ses agissements sont de nature à engager très sérieusement sa responsabilité professionnelle. En fait, il conviendra de réclamer au Notaire (vérifier préalablement ce qui est prévu à l'acte de vente) le règlement des 13,5 K€ restitués au Vendeur. Il sera plus solvable que le Vendeur et sera bien plus gêné par une procédure judiciaire en paiement, avec information préalable de la Chambre départementale des Notaires.

Pour ce qui est de la copropriété, êtes vous le seul copropriétaire à ne pas être convoqué aux AG et à ne pas recevoir les comptes annuels (à refacturer en partie à votre locataire !) ?

Cordialement,

Par **guillian2606**, le **08/05/2016** à **14:17**

Bonjour. Merci pour votre réponse.

En effet cela fait deux ans que cela dure et je n'ai encore obtenu aucune réponse.

J'ai envoyé une mise en demeure il y a dix jours et toujours rien.

Le syndic de la copropriété est géré, ou semble géré par la personne m'ayant vendu l'appartement car elle en a encore un dans la copropriété.

Heureusement pour moi son fils louant mon appart est à jour dans ses paiements.

Le vendeur faisant effectivement la sourde oreille, j'ai écrit aussi une lettre au notaire l'informant de mes démarches vis à vis de l'ancien proprio.

Je vais voir effectivement pour demander au notaire des comptes concernant les problèmes rencontrés lors de l'achat de cet appartement.

Je vais voir avec les autres copropriété si je suis le seul dans ce cas car n'habitant pas sur place je ne l'ai pas encore fait.

Merci encore pour vos conseils.

Cordialement

Par **PhBa**, le **10/05/2016** à **09:48**

Bonjour,
A titre complémentaire, peut également se poser la question des charges de copropriété que vous devez a priori régler au Syndic (votre vendeur) pour les frais liés à l'entretien et la conservation des parties communes de l'immeuble. Qu'en est-il car le syndic devrait vous en établir la reddition annuelle (validée en AG), de sorte à vous permettre de faire la régularisation annuelle des charges locatives de votre locataire ??... A défaut de justification de ses provisions de charges, le locataire pouvant arrêter de vous les régler ! Ce serait la double peine pour vous ...
Cordialement,