Non paiement des charges par un copropriétaire

Par Isabeau75

Bonjour
J'ai appris hier que suite à un impayé de charges de l'un des copropriétaires depuis plusieurs années (au moins 4 ans et alors qu'une procédure de recouvrement est en cours), notre syndic aurait proposé de voter une somme d'argent équivalente à notre budget annuel pour payer nos charges auprès de nos fournisseurs. C'est un vieil immeuble, les charges annuelles par copro sont de 1000 euros l'année. Donc les charges pour l'année à venir vont doubler.
Le syndic souhaite faire un appel de charge de 15 000 euros, soit l'équivalent de 15 années de charges de copro.

Je trouve cela surprenant d'autant plus que des travaux ont été votés et payé. Il aurait mieux valu régler l'impayé avant de voter ces travaux.
Impayés qui ont grimpé en flèche suite à la réalisation de travaux dans le bâtiment C (j'habite dans le bâtiment A).

Ce qui me surprend le plus c'est le montant demandé qui pourrait couvrir 15 années de charges de copro.

*** Mes questions : ***
-les copro du bâtiment A & B sont-ils obligés de compenser pour les impayés du bâtiment C ?
-Est-ce légal de doubler les charges de copro pour compenser cet impayé ?
-Est-ce qu'il y aurait un moyen de faire accélérer la procédure de recouvrement ou de faire saisir les revenus du locataire du bâtiment C pour que le montant de la location soit délivrer à la copropriété plutôt qu'au propriétaire débiteur ?
-La copro a voté des travaux dans le bâtiment C tout en sachant qu'il y avait des impayés, n'y-t-il pas là une faute dans la gestion de la copro ??

Qu'en pensez-vous ?
Merci par avance et bon week-end

Par isernon

bonjour,

il n'y a pas de solidarité entre copropriétaires pour le paiement des charges de copropriété, mais il est possible que votre règlement de copropriété comporte une clause indiquant qu'en cas de charges impayées par un copropriétaire et dans l'attente de son paiement, celles-ci soient payées par les autres copropriétaires.
dans votre cas, il est surprenant que ces charges impayées durent depuis plus de 4 ans, il y a une faute de gestion du syndic et du conseil syndical qui doit surveiller la gestion du syndic.

ce qui a été voté par votre A.G. et non contesté devant un tribunal est applicable.

salutations

Par Isabeau75

Bonjour

Merci pour votre réponse.
En faisant des recherches, je viens de voir qu'il y a l'hypothèque légale qui aurait pu être mise en place lors de la dernière AG.

Bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour tout recours en justice concernant les impayés de charges, il faut un vote en AG.
Les copropriétaires peuvent même demander à faire saisir le lot concerné.
Mais en attendant, le syndic ne peut pas continuer à gérer snas trésorerie. Il doit demander une avance "raisonnable".
DEmander une avance de 15 années est abusif.
Votez contre !
Ou si vous allez à l'AG (?) demandez à voter un montant minimal pour tenir jusqu'à la prochaine AG.

Que fait le conseil syndical ????

Par Urbicande75

Bonjour,

L'hypothèque vise à garantir une créance, elle ne vous dispensera pas de poursuivre et ne vous fournira pas de revenus.

Vous devriez étudier la nouvelle procédure de saisie sur revenus de la loi du 9 avril 2024 : https://www.village-justice.com/articles/super-saisie-conservatoire-des-charges-copropriete,49445.html

4 ans, il y a un défaut de gestion du syndic, en plus il n'y a pas toujours besoin d'autorisation d'AG pour poursuivre le paiement des charges en référé. Attention à la prescription de 5 ans !!! Vous devriez vraiment vite engager les mesures.

Par Isabeau75

Merci pour votre réponse et pour cette loi que je ne connais pas. Bonne journée

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Si le problème dure depuis plus de quatre ans il n'est pas normal que vous ne le découvriez que maintenant.

Le syndic propose mais c'est l'assemblée qui décide. Si ce que propose le syndic n'est pas adapté, l'assemblée doit rejeter la proposition du syndic. Le rôle du conseil syndicat est primordial.

Quatre ans, c'est beaucoup, mais sans connaissance du dossier on ne peut rien dire de plus.

Il aurait mieux valu régler l'impayé avant de voter ces travaux.
Ce n'est pas évident. Il peut y avoir des travaux qui ne peuvent être reportés.

les copro du bâtiment A & B sont-ils obligés de compenser pour les impayés du bâtiment C
Si les impayés portent principalement sur des dépenses propres au bâtiment C, les seuls copropriétaires du bâtiment C peuvent décider d'une avance de trésorerie ne concernant qu'eux. Mais si le projet de résolution est muet sur la répartition, l'avance ne peut être répartie que selon la grille des charges communes générales.

Est-ce légal de doubler les charges de copro pour compenser cet impayé ?
Oui. C'est prévu au 7° de l'article 35 du décret du 17 mars 1967 : Le syndic peut exiger le versement des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires. Il n'est fixé aucune limite.

Est-ce qu'il y aurait un moyen de faire accélérer la procédure de recouvrement ou de faire saisir les revenus du locataire du bâtiment C pour que le montant de la location soit délivrer à la copropriété plutôt qu'au propriétaire débiteur ?
Une saisie conservatoire est devenue possible sans titre exécutoire depuis avril 2024 mais elle n'a l'effet que d'une consignation. Les sommes saisies à titre conservatoire ne peuvent être versées dans la trésorerie du syndicat qu'après obtention du titre exécutoire. Les loyers peuvent être saisis.
Il aurait peut-être fallu commencer la procédure plus tôt mais nous n'en savons rien dans l'ignorance du dossier.

Attention à la prescription de 5 ans !!! Vous devriez vraiment vite engager les mesures.
La procédure en recouvrement étant en cours, la prescription a été interrompue.

Par Isabeau75

Merci à tous pour vous réponses. Je ne suis plus dans le conseil syndical et je ne dispose plus de toutes les informations sur ce dossier.

Par Isabeau75

Bonjour

J'ai reçu ce jour un appel de fonds exceptionnels budget travaux de 20 000 euros à répartir sur l'ensemble de la copro, donc plus élevé que prévu. Est-ce que le syndic peut légalement envoyer cet appel de fonds exceptionnel alors qu'il n'y a pas eu de vote en AG ?

Par yapasdequoi

L'appel de fonds doit préciser quelle résolution de l'AG l'a appouvé.
Si ce n'est pas le cas, demandez plus d'explications au syndic avant de payer.

Par Isabeau75

Merci pour votre retour. Je ne vais pas payer