



## Copropriété - travaux impayés

-----  
Par Justine6938

Bonjour

Je viens d'acquérir un bien immobilier dans une copropriété.

Avant l'acquisition, des travaux de rénovation de façades ont été faits et réglés par l'ancienne copropriétaire et les autres copropriétaires.

J'ai appris hier que l'un des copropriétaires refuse de régler sa part qui représente une somme importante.

Les autres copropriétaires souhaitent régler à sa place puis demander remboursement.

Peut-on m'obliger à régler à la place du copropriétaire défaillant une partie de la somme due pour les travaux ? Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Une telle décision relève d'un vote en AG. Vous voterez contre si vous le souhaitez et la majorité déterminera le résultat.

Il est surprenant que le syndic ait procédé aux travaux sans avoir collecté l'ensemble des fonds.

Toutefois vous êtes maintenant dans le même "bateau" que les autres copropriétaires, et s'il y a un manque de trésorerie vous en subirez les conséquences.

Vérifiez que le syndic lance bien les procédures de recouvrement.

-----  
Par yapasdequoi

PS : cet impayé devait être visible sur l'état daté fourni par le vendeur.

-----  
Par AGeorges

PS : cet impayé devait être visible sur l'état daté fourni par le vendeur.

@Yapasdequoi

Vous supposez que le mauvais payeur est le vendeur de Justine. Il ne semble pas que ce soit le cas !

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les autres copropriétaires souhaitent régler à sa place puis demander remboursement.

En pratique, il n'y a guère d'autre solution. L'entreprise doit être payée.

On peut s'interroger sur les raisons de cette situation. C'est peut-être le résultat d'une inconséquence ou d'une nécessité, soit urgence soit obligation administrative. Quoiqu'il en soit, il faut de la trésorerie et l'on ne peut la trouver que dans la poche des copropriétaires. Si ce n'est pas l'un, c'est l'autre.

PS : cet impayé devait être visible sur l'état daté fourni par le vendeur.

Tout à fait. Le montant des dettes et des créances du syndicat, devait figurer sur l'état daté, révélant ainsi une insuffisance de trésorerie et ses conséquences prévisibles : contentieux, appel de fonds exceptionnel.

-----  
Par Justine6938

Bonjour

Je vous remercie pour vos retours.

Lors de l'achat , l'impayé n'était pas mentionné. J'ai vérifié et à aucun moment le manque de trésorerie et contentieux était notifié.

Le mauvais payeur n'est effectivement pas mon vendeur mais un autre copropriétaire.

Si je n'ai pas les fonds pour régler comment cela se passe-t-il ?

De plus, j'ai été à la dernière AG et ce sujet n'a pas été évoqué.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Il me semble qu'il y a une petite confusion.

Le pré-état daté doit être fourni à la signature du compromis. C'est lui qui donne beaucoup d'informations, notamment sur le recouvrement des charges, base pour savoir si un copropriétaire est en dette vis-à-vis de la copropriété. Si le compromis est nettement antérieur, il est possible que la situation n'ait pas encore été éclaircie.

Lors de la vente, c'est l'état-daté qui est fourni. Et principalement, il concerne le couple (vendeur/Syndicat) et les dépenses dûment prévues (votées ...). Aucune information liée à un mauvais recouvrement général des charges liées à des travaux antérieurs à la vente n'est prévu dans l'état-daté.

Et ceci est d'ailleurs confirmé par Justine.

Justine, pouvez-vous regarder de plus près l'état pré-daté qui vous a été fourni au compromis ? Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Tant que l'AG ne vote pas un appel de fonds pour renflouer la trésorerie, vous n'avez rien à payer. Si vous êtes opposant lors d'un tel vote vous pouvez obtenir un échelonnement.

Mais il va falloir vous préoccuper :

- De la santé de votre copropriété qui ne peut pas faire face à cet impayé
- De la gestion du syndic qui a commandé les travaux trop tôt ET tardé à lancer le recouvrement
- De votre fragilité financière qui peut à terme vous mettre aussi en difficulté

-----  
Par Justine6938

Je regarde l'état pré-daté dès retour chez moi et je vous confirme cela.

Très bien, la prochaine AG est en juillet 2023, ce qui me semble assez lointain pour régler les artisans.

Les travaux effectués étaient d'un montant assez important (rénovation de facade extérieures et intérieurs). Le copropriétaire ne veut pas payer mais ce n'est pas une question de manque de moyen d'après les autres copropriétaires...

Effectivement la gestion du syndic laisse à désirer.

Je ne connais pas le montant exact de l'impayé du copropriétaire, c'est en tout cas celui qui possède la plus grande superficie et je sais que la somme due est entre 15 000 et 25 000 euros.

J'ai appris cela lors d'un apéro entre voisins.

J'ai des fonds de côté mais c'est vrai que je trouve cela "injuste" de devoir payer à la place d'un tiers qui a l'argent et ne veut pas le sortir... Je me demandais surtout si l'on pouvait m'imposer de régler pour lui.

Je viens d'acheter mon premier appartement donc bon je débute dans l'immobilier et je ne me rendais pas compte de toutes les difficultés que je risquais de rencontrer.

Merci pour votre aide en tout cas

-----

Par AGeorges

Très bien, la prochaine AG est en juillet 2023, ce qui me semble assez lointain pour régler les artisans.

Cependant, rien n'est possible sans une AG.

En fait :

1. Le coupable est le Syndic.

- Il doit émettre les appels de fonds et faire le nécessaire pour faire 'rentrer l'argent', c'est de sa responsabilité et la loi lui donne plein de moyens pour cela,
- Il ne doit pas faire commencer les travaux tant qu'il n'a pas assez d'argent VRAIMENT disponible pour payer les entreprises.

Mais bien sûr, il n'est JAMAIS possible de tout prévoir. DONC, quand une situation imprévue (ce qui n'est pas vraiment le cas ici mais bon ...) se produit, il y a une solution :

2. Le Syndic DOIT mettre en place une AG 'spéciale' qui décidera de la mise en place d'un appel de fonds spécial pour boucher le trou financier.

Le délai est de 21 jours, celui de la convocation. Il n'est pas utile d'attendre 7 mois.

Et comme il a été dit, si vous votez CONTRE, le Syndicat et donc le Syndic, sera obligé de vous accorder des délais de paiement.

## AUTRES ELEMENTS

Depuis longtemps, les copropriétés sont obligées d'alimenter un fonds travaux avec une petite participation annuelle qui est de 5% minimum du budget ordinaire.

Quand on sait qu'il y a des GROS travaux à faire, soit, on s'y prend longtemps à l'avance, soit on augmente la contribution annuelle, 5% n'étant qu'un minimum. Du coup, au moment des travaux, le reliquat peut être plus facilement supportable. De plus, il peut y avoir des aides, la copropriété peut prendre un crédit, etc.

Seulement, il faut que quelqu'un s'occupe de tout ça.

Et visiblement, dans votre copropriété, il y a des lacunes.

Venant d'arriver, vous n'y êtes pour rien, mais vous pourriez vous charger de réveiller les consciences !

-----  
Par yapasdequoi

Un "apéro " ne permet pas de vous obliger à payer quoi que ce soit.

Vous ne payeriez pas "à sa place" c'est une AVANCE remboursable dès que les poursuites pour impayés auront abouti. Sachez que celles-ci peuvent conclure à la saisie du bien du copropriétaire débiteur. Donc tôt ou tard vous serez remboursé.

Toutefois au lieu de vous indigner sur cette situation injuste, il faut chercher à redresser la gestion qui semble très lacunaire, avec un syndic trop laxiste. Mobiliser le conseil syndical et changer de syndic à terme semble indispensable.