



## Impayés de charges

-----  
Par Abnihilo

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une résidence dans laquelle la majorité des copropriétaires ne payent plus leurs charges depuis des mois, voire des années.

En mars dernier, l'agence immobilière qui gérait le syndic a jeté l'éponge et un administrateur judiciaire a été désigné en mai. Toutefois rien ne bouge.

Mon appartement est un appartement destiné à la location.

Aujourd'hui, l'abonnement Intratone pour la sonnette a été résilié pour impayé, l'entretien des parties communes n'est plus assuré (elles sont dans un état déplorable), la porte d'entrée est abîmée et un avis de future coupure d'électricité dans les parties communes a été affiché à l'entrée suite aux impayés.

Je précise que la porte principale s'ouvre par badge magnétique (plus de courant, plus de possibilité d'entrer).

Bref, compte tenu de l'état de délabrement de l'immeuble, je ne peux décemment pas louer mon bien depuis près de 6 mois. Ce qui constitue une perte significative pour moi.

Est-il possible de me retourner contre les copropriétaires défaillants? Si oui, sur quel fondement?

Par avance merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une situation déplorable, mais que personne n'a pris le temps de traiter quand il en était encore temps.

Vous pouvez assigner le syndicat pour les troubles de jouissance... mais vu qu'il semble insolvable ça ne servira à rien.

Juste un détail :

la porte principale s'ouvre par badge magnétique (plus de courant, plus de possibilité d'entrer).

C'est inexact. En cas de coupure de courant la porte reste ouverte à tous les vents. Tout le monde peut passer, personne n'est bloqué.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il est illusoire d'espérer des dommages et intérêts de copropriétaires qui ne sont même plus capables de payer l'électricité des parties communes.

Il existe des mesures qui peuvent aider à redresser la situation :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088  
[url]

Le conseil syndical, conseillé par une association de copropriétaires, peut contribuer à ce que les mesures de redressement soient efficaces.

Si la situation est irrémédiable, l'issue est l'expropriation et la dissolution de la copropriété.

-----

Par Abnihilo

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Je précise qu'il s'agit ici plus d'une question de mauvaise volonté/foi des copropriétaires concernés que d'une question d'insolvabilité.

En effet, la plupart des appartements sont loués et les copropriétaires perçoivent donc des loyers.

Concernant la porte: une coupure de courant ayant eu lieu l'année dernière dans le quartier, l'ensemble des habitants s'est retrouvé coincé dehors jusqu'à ce que la panne soit résolue. Je pense donc qu'une coupure pour impayés aurait les mêmes effets.

-----  
Par Nihilscio

Ce doit être dans un quartier dégradé. Les copropriétaires occupants sont de plus en plus remplacés par des marchands de sommeil qui ne respectent aucune règle. Les locataires sont difficiles à identifier, les appartements loués sans bail écrit, les loyers payés en liquide de la main à la main, impossibles à saisir. Ne reste que la saisie immobilière avec le risque que les appartements saisis ne soient adjugés à bas prix par des marchands de sommeil.

-----  
Par AGeorges

Bonjour abnihilo,

La gestion d'une copropriété par un Syndic comporte de nombreuses règles. Par exemple, quand les impayés de charges dépassent 25% des actions judiciaires doivent être lancées. Un Syndic peut même forcer la vente d'un lot pour récupérer les charges (ou une partie).

Visiblement, votre "agence" n'était pas très qualifiée comme Syndic (pareil chez moi).

Qu'un administrateur judiciaire ait été nommé est une chose, c'est usuel quand il n'y a plus de Syndic. Mais il ne peut que gérer les affaires courantes et mettre en place une AG pour désigner un nouveau Syndic.

Visiblement, si votre copropriété est en graves difficultés, ce n'est pas suffisant. Une commission doit être montée, comme indiqué dans le lien fourni précédemment.

Vous ne parlez pas d'AG. Vous ne parlez pas de comptes, vous ne parlez pas de budget. S'il y a tout de même quelques copropriétaires qui payent leurs charges, payer la facture d'électricité des parties communes ne doit pas être difficile ? Faire le point des dettes, attaquer les plus gros débiteurs en forçant la vente de leurs lots sont les méthodes classiques.

Si le Syndic n'a pas lancé les démarches de Copropriété en difficulté, ce peut être à l'administrateur judiciaire de le faire. Ces gens ont un rôle à jouer. Il faut éventuellement les solliciter ...

-----  
Par ESP

Bonjour

C'est bien tout cela, mais il faut sensibiliser le juge du tribunal de proximité ou judiciaire pour une action contre les mauvais payeurs, et sans syndic, il peut, à la demande de tout copropriétaire, désigner un administrateur provisoire pour la copropriété, conformément à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,

-----  
Par yapasdequoi

un administrateur judiciaire a été désigné en mai

Au lieu de supprimer les interventions des autres ce serait mieux de lire le message initial.

-----  
Par Nihilscio

L'administrateur judiciaire a été désigné et il restera en place pendant des années. Ce n'est pas le tribunal judiciaire qu'il faut sensibiliser mais le maire et le préfet.

Dans une copropriété en grave difficulté comme celle-ci, l'assemblée se réunit encore mais elle n'a plus d'autre pouvoir que de désigner le conseil syndical.

La principale activité de l'administrateur judiciaire est la conduite du contentieux. Mais d'abord les procédures de saisie judiciaire sont coûteuses et ensuite elles ne résolvent pas toujours le problème. Encore faut-il qu'il ait des enchérisseurs et que les adjudicataires acceptent de payer des charges de copropriété.

-----  
Par AGeorges

Bonjour abnihilo,

Un texte intéressant :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643[ur]

Vous noterez bien que vous ne pouvez tenter aucune action de justice contre le Syndicat pendant la procédure. Et aussi que l'administrateur judiciaire a le devoir de noter ses décisions dans le registre des AG et de vous tenir au courant.

L'AJ dispose de moyens. Il peut remettre en route le paiement des charges, et même peut-être saisir les loyers (?).

Dans une copropriété avec un Syndic peu actif, vous pouvez avoir un cercle vicieux qui se crée. Il y a le plus souvent un ou deux copropriétaires qui ne payent pas leurs charges. Au lieu de lancer du recouvrement, c'est plus facile pour le Syndic d'augmenter les budgets ou de demander une avance de trésorerie. Au bout d'un moment, le système s'emballé, les copropriétaires refusant de payer des charges visiblement surdimensionnées par rapport aux dépenses. Propriétaires-bailleurs qui n'assistent pas à l'AG, les votes sous article 24 ne sont donc représentatifs de rien.

Avez-vous un Conseil Syndical ?

-----  
Par Nihilscio

Comme je le disais dans mon message du 19 à 22 h 12, la saisie des loyers dans les copropriétés fortement dégradées peut-être très difficile. Pour saisir un loyer il faut avoir connaissance de l'identité du locataire et du contenu du bail. C'est assez facile dans un immeuble normal. C'est une autre affaire quand les logements sont loués sans bail écrit à des sans-papiers qui règlent leur loyer, prohibitif, en liquide de la main à la main à un marchand de sommeil.

Quant à la saisie immobilière, elle ne permet pas toujours l'apurement des dettes du copropriétaire saisi. Il peut y avoir folle enchère. Il faut parfois se battre contre l'adjudicataire pour le règlement des charges.

Si le syndic a jeté l'éponge, ce n'est pas forcément qu'il était peu actif. Ce peut être tout simplement qu'il était complètement dépassé. L'administrateur judiciaire peut être, lui aussi, complètement dépassé.

-----  
Par Nihilscio

Pour se donner une idée de certaines réalités, on peut trouver des informations en saisissant les mots « Commanderie ? copropriété - Nogent-sur-Oise ».

Deux articles :

[url=https://www.leparisien.fr/oise-60/c-est-comme-un-trou-personne-ne-nous-voit-dans-l-oise-la-detresse-d-un-quartier-abandonne-30-03-2021-8430290.php]https://www.leparisien.fr/oise-60/c-est-comme-un-trou-personne-ne-nous-voit-dans-l-oise-la-detresse-d-un-quartier-abandonne-30-03-2021-8430290.php[/url]

[url=https://wikimonde.com/article/Quartier\_de\_la\_commanderie]https://wikimonde.com/article/Quartier\_de\_la\_commanderie[/url]

Un certain nombre d'appartements de cette copropriété ont été expropriés par la commune au début des années 2000. Le prix était de l'ordre de 50 000 F (moins de 8 000 ?) pour un trois-pièces.