



copropriété ayant 50% d'impayés.

Par gugus

Bonjour ,

Après une visite chez le syndic ,suite après avoir pris connaissance, que la copropriété avait 50% d'impayés, nous avons fini par savoir, par une employée au bout du rouleau qu'il n'y avait plus de comptable depuis un moment. Les comptables ne se pressent pas pour déposer un C.V. Le syndic en question est un des plus gros syndic de France.

Il y a 20.000 d'impayés sur une copro de 15 lots.

Ces impayés ,viennent de 2 copropriétaires .

l'un d'eux a même fait un chèque sans provisions au syndic.

Les procédures qui devaient être engagées envers ses 2 copros par le syndic, n'ont pas été faites, bien que le syndic nous avait dit l'avoir fait.

Nous avons l'A.G en juin et nous comptons bien changer de syndic.

En attendant , je demande conseil pour savoir ce que le conseil syndical doit faire ?

Merci .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer : prendre connaissance de la loi 65-557 qui précise :

Article 29-1 A

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 (V)

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande par :

1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical ;

2° Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

3° Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire ;

4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;

5° Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans les cas mentionnés au premier alinéa et aux 1° et 2°, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Il faut donc saisir le tribunal.

Par gugus

Merci à YAPASDEQUOI.

Par gugus

Que faire avec le copropriétaire qui a fait un chèque sans provision ?

Par yapasdequoi

Le syndic (pas le CS) ou l'administrateur lancera les procédures de recouvrement.
L'AG peut au besoin voter la procédure de saisie du lot de ce copropriétaire.

Par gugus

Vous me dites que le juge peut être saisi d'une même demande
par des copros (15%) ou par le président du C.S.
Le président du C.S doit il faire appel à un avocat où doit il rédiger lui même ?.
Merci.

Par yapasdequoi

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851
[/url]

Consultez un avocat c'est toujours mieux que de perdre du temps inutilement.

Par gugus

O.K merci encore , mais je crois qu'une procédure ça doit prendre des années avant qu'elle aboutisse

Par yapasdequoi

Pour la saisie peut être.
mais pour la nomination d'un administrateur ça ne devrait pas être trop long.
Ne mélangez pas tous les problèmes.

Par Nihilscio

Bonjour,

La tâche principale du conseil syndical, dont la mission est d'assister et de contrôler le syndic, est dans cette affaire avant tout de s'informer complètement de la situation. Le fait que le syndic ait des difficultés à recruter un comptable est très inquiétant. Il y a effectivement lieu à préparer le changement de syndic. Il faudra évidemment bien informer le ou les candidats à la succession du syndic actuel de l'existence de deux contentieux. A cette occasion, il faudra examiner quel est le montant des honoraires particuliers du syndic pour les opérations de recouvrement. Ils sont souvent déraisonnables et les copropriétaires y apportent trop peu d'attention. Penser que ces honoraires seront payés intégralement par les copropriétaires débiteurs est illusoire. Lorsque le contentieux est lourd, le syndicat y laisse toujours des plumes. Il faut en avoir conscience.

Il manque beaucoup de données que le conseil syndical doit s'attacher à recueillir.

Les deux copropriétaires en question sont-ils pleinement copropriétaires ou y a-t-il indivision ou démembrement de propriété ?

Les comptes des exercices comptables passés ont-ils été approuvés ?

Il est impératif de retracer l'historique des créances. Depuis quand ces deux copropriétaires sont-ils débiteurs ? Il faut espérer que ce soit depuis moins de cinq ans, sinon une parties des créances du syndicat risquent bien d'être prescrites.

La question de la nomination d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur judiciaire se pose sérieusement. Quel a été le montant des sommes devenues exigibles au cours du dernier exercice comptable ? Si le montant des impayés à la fin de l'exercice comptable dépasse le quart du montant des sommes devenues exigibles, il faut demander la nomination

d'un mandataire ad hoc comme prescrit à l'article 29-1 A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Dans l'immédiat, le syndic doit mettre en demeure les débiteurs de s'acquitter de leurs dettes et inscrire l'hypothèque légale du syndicat prévue à l'article 19.

Il existe une procédure particulière relative aux chèques sans provision mais il ne faut pas s'attarder sur cette question de détail. L'important est le montant global des impayés.

Dès que les dossiers auront été correctement constitués, il faudra saisir le tribunal judiciaire en vue d'obtenir un titre exécutoire. Ensuite il faudra procéder aux mesures d'exécution adéquates. Les lots des débiteurs sont-ils occupés par leurs propriétaires, vacants ou donnés en location ? Dès l'obtention du titre exécutoire, il sera probablement opportun que l'assemblée générale autorise le syndic à engager une procédure de saisie judiciaire.

Par Nihilscio

Vous me dites que le juge peut être saisi d'une même demande par des copros (15%) ou par le président du C.S.

Le président du C.S doit il faire appel à un avocat où doit il rédiger lui même ?.

Il s'agit de la demande de nomination d'un mandataire ad hoc. Elle n'est recevable que si elle est présentée par un avocat. L'initiative en est normalement prise par le syndic. Ce n'est qu'en cas de carence du syndic que le président du conseil syndical ou plusieurs copropriétaires sont habilités à le faire. En ce cas, ils doivent s'adresser à un avocat et faire l'avance des honoraires de l'avocat.

O.K merci encore , mais je crois qu'une procédure ça doit prendre des années avant qu'elle aboutisse .

La nomination d'un mandataire ad hoc ne prend que quelques semaines. Une procédure au fond en vue de condamner à débiteur à payer est plus longue mais, de toute façon, elle est indispensable.

Par yapasdequoi

Vous ne dites pas depuis quand il y a ces impayés. C'est très différent si c'est quelques mois ou quelques années ...

Par gugus

Je remercie vivement, tout ceux qui ont pris le temps de me répondre . Force est de constater que 2 mauvais payeurs peuvent créer beaucoup d'ennuis à une copropriété.

Le conseil syndical a du " pain sur la planche" , quant aux

2 "perturbateurs" qui ne sont pas victimes d'exclusion sociale ou de manque de revenu , eux : ont juste à attendre ...

Par gugus

Réponse à : YAPASDEQUOI

Cela fait environ 18 mois que les débiteurs doivent payer leurs dettes. L'un deux, prends comme prétexte pour ne pas payer:

que son locataire ne paye plus son loyer...

Par yapasdequoi

Bizarre qu'en 18 mois il y ait déjà 50% d'impayés.

Commencez par obtenir un administrateur.