



## Que faire si coproprietaire ne paie pas?

-----  
Par CoproLcd

Bonsoir

Je vais essayer de faire court et precis:

Nous sommes un syndic benevole et a la prochaine AG (notre toute 1ere d ailleurs) va etre soumis au vote le changement de la porte d entrée (qui ne ferme plus a clé).

Nous sommes 5 lots au total et nous sommes deja 3 lots a voter POUR. La majorité article 25 sera donc atteinte (si j ai bien tout compris car je vous avoue que c est pas facile...)

Les travaux peuvent il commencer avant avoir reçu tous les fonds des coproprietaires?  
Si un des coproprietaire ne paie jamais (et on suppose que c est ce qui va se passer...) quel sont nos recours?  
Peut on changer la porte et lui remettre un double des clé uniquement quand il aura payé?

Merci d avance de vos retours.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est une copropriété ? ou une ASL ?  
C'est la 1ere AG après la mise en copropriété ?  
"Nous" c'est qui ? Il n'y a qu'un seul syndic bénévole ...  
S'il n'y a jamais eu d'AG : le syndic provisoire a été désigné par qui ? par le promoteur ?

La majorité article 25 = "la majorité des voix de tous les copropriétaires" Les voix sont calculés en totalisant les tantièmes, (pas le nombre de votants)

Pour réparer une porte, il suffit de la majorité article 24  
= "la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance"

Les travaux ne peuvent pas commencer avant d'avoir reçu tous les fonds et le syndic doit attendre 2 mois avant de signer l'ordre de service.

Confisquer les clés pour obtenir le paiement est illégal.

-----  
Par CoproLcd

Merci beaucoup pour cette reponse rapide!

Le syndic provisoire est le vendeur (qui a vendu son immeuble en lot et il s est gardé 1 lot) sauf que depuis 1 an, il n y a jamais eu d AG, on a decouvert par hasard que la copro n est pas assurée, les factures non payées.... Bref, avec les autres coproprietaires nous reprenons tout à 0!

Ey donc si jamais ce coproprietaire ne paie jamais, on ne pourra jamais faire les reparations?

-----  
Par yapasdequoi

Mais si !  
Il faudra le contraindre par huissier puis au tribunal dès lors que l'AG aura voté ces travaux.

Qui a convoqué cette 1ere AG ?  
Est-ce que le choix du syndic est à l'ordre du jour ?

Article 17 :

"Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires."

-----  
Par CoproLcd

C est moi qui ai convoqué cette 1ere AG et en effet dans l'ordre du jour il y a la designation du syndic en autre.

Merci en tous cas pour vos retours car c est vraiment pas evident quand on n y connait rien...

-----  
Par yapasdequoi

Et donc vous avez prévu de reprendre le même syndic bénévole ? Ou bien vous avez d'autres candidats ?

Parce que celui qui est en place ne fait apparemment rien, et si vous mettez à sa place un syndic qui ne connait rien, vous allez droit au mur...

Vous auriez pu commencer par proposer un syndic pro le temps de vous former à la gestion d'une copropriété. C'est un métier !