



## Réclamation de charges impayés par un locataire, sans compta

-----  
Par eff

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement, qui fait partie d'une copropriété (à la base une ancienne ferme retapée, subdivisée en 3 appartements).

Le propriétaire du lotissement principal contenant divers locaux dont celui de la chaudière et vivant à l'étranger depuis plus de 15 ans, a loué son appartement à un dénommé Gérard. Celui-ci, de par la situation et la force des choses, s'occupe de l'eau chaude de la chaudière et de son approvisionnement en fioul.

Le règlement de la copropriété n'a jamais désigné expressément le nom du syndic. Depuis mon entrée dans cette copropriété en 2017 AUCUNE assemblée ne fut convoquée par l'auto-proclamé syndic qui (par défaut) se trouve assumé par le locataire Gérard. Celui-ci n'ayant jamais été élu, ni désigné ni approuvé par les 2 autres copropriétaires), est le seul à s'occuper des frais de la chaudière, sans AUCUNE publication de sa compta ni des frais, ni de leur répartition au prorata des 3 logements. Par ailleurs il n'a jamais demandé aux copropriétaires des provisions pour les charges communes.

Dès mon achat j'ai loué mon appartement. Mon bail stipulait au locataire le versement mensuel de 100 Euros de charges. Il a été stipulé oralement au locataire (et pour des raisons pratiques) de les verser directement à ce Gérard.

Or il se trouve que mon locataire fût un escroc sur toute la ligne. N'ayant jamais payé les loyers (ni les charges) excepté pour les 3 premiers mois, il a joué à cache-cache en occupant occasionnellement et par intermittence mon appartement, le transformant en dépôts de vélos utilisé par son ami qui s'en servait en plus comme logement de vacances et de week-ends.

N'ayant pu expulser mon locataire qu'au bout de plus de 4 ans, Gérard vient me réclamer la somme de 5000 Euros (une multiplication simple des 100 Euros de charges par la durée de "l'occupation théorique" de 50 mois de mon locataire), sans présenter la moindre comptabilité des charges engagées.

Je voulais savoir, dans ce cas, 3 éléments:

- 1) Est ce que Gérard non mentionné comme syndic est en droit de me réclamer ces charges? Faudra t il qu'il montre l'accord écrit du principal propriétaire qui vit à l'étranger ?
- 2) En tant que copropriétaire, suis-je tenu de payer ces charges réclamées (à cause du défaut de paiement de mon locataire). N'ayant jamais habité personnellement là bas.
- 3) Est ce que la forme des charges est légale (une simple feuille mentionnant avec 2 colonnes mentionnant pour chaque mois de la durée de ma location, les 100 Euros de charges).  
je n'ai eu connaissance d'aucune compta des frais, ni de leurs répartitions, ni de la consommation réelle de la chaudière.

En vous remerciant par avance de vos éclairages.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre gestion a de grosses lacunes à la fois concernant la copropriété et concernant la location !

Vous auriez intérêt à remettre sur les rails cette gestion, avant toute chose à faire fonctionner cette copropriété selon la loi.

Vous ne parlez pas du 3eme copropriétaire ? ou bien celui qui est à l'étranger possède 2 logements et vous le 3eme ?

Pour la copropriété:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/[/url]

il faut convoquer une AG afin de nommer un syndic. Lisez l'article 17 et le chapitre IVter pour les petites copropriétés comme la vôtre.

Puis lisez l'article 18 sur la mission du syndic : Il doit au minimum ouvrir un compte bancaire, faire voter un budget prévisionnel, pour des appels de fonds trimestriels, immatriculer la copropriété et souscrire une assurance OBLIGATOIRE pour la copropriété.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608[/url]

Et ce n'est qu'un début .... Il va falloir vous former sauf si vous voulez payer (cher) un syndic pro.

Le dénommé Gérard n'est pas un syndic... sauf s'il est titulaire d'une carte professionnelle, il n'en a même pas le droit. Au mieux c'est un prestataire (bénévole ? ou qui se paye "sur la bête" ?) pour la gestion de la chaudière. Mais comment paye-t-il le carburant ? l'entretien annuel obligatoire ? mystère !

Pour se faire rembourser de ses dépenses, il doit au minimum vous présenter des factures des fournisseurs et une répartition par lot telle que prévue dans le règlement de copropriété.

Pour la location :

D'où sortaient ces 100 euros mensuels ? Jamais réactualisés ? jamais vérifiés ? jamais confrontés à de vraies factures ?

La loi de 89 impose une régularisation annuelle et des justificatifs.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/2022-07-22/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/2022-07-22/[/url]

Lisez au moins l'article 23.

Et il n'y a aucune autre charge locative que le chauffage et l'eau chaude ? pas de facture d'eau commune à répartir ? pas d'entretien des parties communes ?

Il faut tout reprendre à zéro...

-----  
Par AGeorges

Bonjour eff,

Réponses aux questions

1) Est ce que Gérard non mentionné comme syndic est en droit de me réclamer ces charges? Faudra t il qu'il montre l'accord écrit du principal propriétaire qui vit à l'étranger ?

Seul le Syndic de Copropriété peut réclamer des charges. Lors de la création de la copro, un Syndic temporaire peut être nommé par le 'créateur', mais son contrat ne peut pas durer plus d'un an. Ensuite, c'est l'AG du Syndicat des trois copros qui va nommer les Syndics ultérieurs, avec au max un contrat de trois ans non renouvelable tacitement.

Le dénommé Gérard ne peut donc être votre Syndic et n'a aucun droit de réclamer des charges. Son propriétaire ne peut l'autoriser à rien, ce n'est pas la peine de consulter un quelconque accord écrit.

2) En tant que copropriétaire, suis-je tenu de payer ces charges réclamées (à cause du défaut de paiement de mon locataire). N'ayant jamais habité personnellement là bas.

Le statut de copropriétaire impose normalement de payer ses charges que l'on habite dans le lot ou pas. Cependant, lesdites charges ne peuvent se déduire que d'un budget, voté en AG et de tantièmes définis dans le RdC. En l'absence de ces éléments, aucune charge n'est exigible.

3) Est ce que la forme des charges est légale

Pas du tout. Visiblement, il s'agit d'un récapitulatif incorrect qui n'a pas été émis par une personne ayant la possibilité de réclamer ces charges. Comme précisé, les charges (usuellement trimestrielles) sont décidées en AG au titre de l'année n+2, c'est une estimation. Les comptes annuels sont obligatoirement proposés par le Syndic pour approbation du Syndicat des copros. Une fois approuvés, la différence entre les frais réels (sur facture) et les charges estimées et payées donne lieu à une régularisation.

Pour mémoire, il y a depuis récemment des simplifications concernant la gestion des petites copros (< 5 lots). Mais cela n'existait pas en 2017. Les AG peuvent être simplifiées, mais l'obligation de Syndic, sa nomination, la gestion des comptes, etc. tout cela reste obligatoire.

Comme a dit YPDQ, il faut repartir de zéro. Repartez de votre acte d'achat. Divers documents de la copro auraient dû vous être remis ...

-----  
Par eff

@ AGeorges: Il n'y a jamais eu de syndic temporaire, ni d'AG entre coproprios (ni en présentiel ni en visio). Le principal coproprio vit à l'étranger depuis 15 ans et a délégué la gestion courante à son locataire Gérard). Le 3ème coproprio (aussi invisible) a loué ses 2 petits studios et je ne l'ai jamais rencontré (à part une conversation téléphonique au sujet de travaux avec EDF) . Je ne sais pas comment il fonctionne au niveau charges avec Gérard non plus.

De ce fait je n'ai jamais su quel montant sont les charges en fioul "avancées" par le nommé Gérard depuis 2017, pour faire tourner la chaudière. Aucune publication aucune communication.

Le récapitulatif de 5000 Euros qu'il me présente s'intitule Appel de Charges, alors que ces charges sont déjà écoulées puisque le locataire a quitté les lieux il y a plusieurs mois

-----  
Par eff

@yapasdequoi:

Votre suggestion est pertinente. Il faudra tout revoir et repartir sur de bonnes bases. Sauf que je suis un coproprio qui va partir aussi en étant forcé de vendre, sur ordre de la banque qui veut recouvrir le capital que j'ai emprunté.

Donc Ca sera pour moi une leçon à tirer pour éviter de subir de pareilles escroqueries de la part de locataires margoulins

-----  
Par janus2

Bonjour,  
Vous parlez de copropriété, mais en est-ce vraiment une ? J'ai des doutes ! Avez-vous bien un règlement de copropriété et un état descriptif de division ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Janus2,

A partir du moment où la propriété d'un bien immobilier unique, comme un immeuble, est partagée, avec des parties communes, il y a automatiquement Copropriété. Il suffit de deux. Quand il n'y a pas de parties communes, il n'y a pas lieu de définir des lots, et le régime de la copropriété est inapplicable. Dans un bâtiment unique, cela semble difficile.

Le fait que les démarches associées obligatoires ne semblent pas toutes avoir été réalisées met cette copropriété en état illégal, mais ne change pas son statut de base.

Plussoyez-vous ?

-----  
Par janus2

A partir du moment où la propriété d'un bien immobilier unique, comme un immeuble, est partagée, avec des parties communes, il y a automatiquement Copropriété.

Il existe aussi l'indivision...

-----  
Par AGeorges

L'indivision, c'est la propriété partagée d'une partie privative si elle s'applique à un lot de copropriété.  
A ma connaissance, il n'y a pas d'indivision de parties communes, et heureusement, ce serait un vrai b... si un copropriétaire décidait de quitter l'indivision d'une partie commune !  
Et bien sûr, l'indivision s'applique aussi à la propriété en dehors des copropriétés.  
Elle requiert que les droits soient de même nature entre ceux qui partagent la propriété.

Enfin, tout ça, c'est un peu dit avec mes termes. Demandez à Nihilscio pour avoir une définition rigoureuse !

-----  
Par janus2

si elle s'applique à un lot de copropriété.

Pour qu'il y ait des lots de copropriété, il faut donc bien qu'il y ait une copropriété et donc un état descriptif de division. D'où ma question...

J'ai déjà eu l'occasion de voir des personnes se croyant en copropriété alors qu'ils étaient en indivision (avec une belle erreur du notaire au passage)...

-----  
Par AGeorges

@Janus2

Vous avez raison.

On crée d'abord un EDD, puis un Règlement de Copropriété et ensuite, seulement, la Copropriété est enregistrée et considérée comme 'vivante'.

On ne peut donc pas parler de Copropriété s'il n'existe ni EDD ni RdC.

Dans le cas présent, si ces documents n'ont pas été remis avec l'acte d'achat, il y a aussi une grossière erreur du notaire s'il a admis le statut de copropriété, non ?

-----  
Par yapasdequoi

étant forcé de vendre, sur ordre de la banque qui veut recouvrer le capital que j'ai emprunté.

Vous avez une déchéance du terme par suite d'impayés ? Avez-vous eu un problème qui pourrait être couvert par l'assurance emprunteur ?

Sinon, vous devez vous dépêcher de vendre, avant saisie et vente aux enchères.

Dans votre situation de copropriété non gérée selon la loi et sans syndic, vous allez aussi devoir prendre en compte cette lacune et l'acquéreur va imposer une décote.

Si le prix de vente est inférieur au capital restant dû, vous resterez redevable du solde.

Dans ce pire cas pensez au dossier de surendettement.

-----  
Par Nihilscio

1) Est ce que Gérard non mentionné comme syndic est en droit de me réclamer ces charges? Faudra t il qu'il montre l'accord écrit du principal propriétaire qui vit à l'étranger ?

Il ne peut rien vous réclamer pour au moins deux raisons :

- aucun budget n'a été voté,
- aucun syndic n'a été régulièrement désigné.

2) En tant que copropriétaire, suis-je tenu de payer ces charges réclamées (à cause du défaut de paiement de mon locataire). N'ayant jamais habité personnellement là bas.

Qu'il l'occupe ou non, c'est le propriétaire qui est redevable des charges de copropriété.

Néanmoins, pour vous condamner à payer, il faudrait que la copropriété, représentée par son syndic, puisse prouver une créance certaine et exigible envers vous. La créance ne peut résulter que d'un budget voté en assemblée générale. Comme il n'y a ni syndic ni budget, personne ne peut rien vous demander.

3) Est ce que la forme des charges est légale (une simple feuille mentionnant avec 2 colonnes mentionnant pour chaque mois de la durée de ma location, les 100 Euros de charges).

Non, pour la durée de l'exercice comptable il doit être appelé des provision pour charges calculées en proportion des quotes-parts (millièmes) de chaque copropriétaire.

Non. Après la fin de l'exercice il faut comparer le montant des dépenses de l'exercice avec le montant des provisions appelées et régulariser et l'assemblée générale doit approuver les comptes. Sans approbation des comptes il ne peut y avoir de créance certaine sur un exercice clos.

Donc, pour l'instant, personne ne peut vous demander de payer quoi que ce soit. Mais cela pourrait changer si la copropriété est placée sous administration judiciaire ce qui devrait finir par arriver. Il faudra bien un jour faire les comptes, dépenses de fioul notamment, et les répartir équitablement entre les copropriétaires à moins que Gérard n'accepte de tout assumer. Il risque d'ailleurs d'en être de sa poche pour une partie des dépenses.

-----  
Par janus2

Sinon, vous devez vous dépêcher de vendre,

Normalement, le notaire devrait refuser une vente dans l'état de la "copropriété", mais parfois, ça passe...  
J'ai moi-même acheté, il y a une vingtaine d'années, dans une copropriété sans syndic et sans AG (grande maison divisée en 3 lots), sans que le notaire y trouve à redire...

-----  
Par AGeorges

@Janus2

Le règlement de la copropriété n'a jamais désigné expressément le nom du syndic.

C'est ce qu'a dit Eff dans son premier message. S'il y a un RdC, il doit aussi y avoir un EDD.  
Donc, ici, le statut de Copropriété ne semble pas douteux.

Normalement, un Syndic provisoire (UN AN) est nommé par le RdC (en fait le propriétaire initial). Une AG est obligatoire au bout d'un an pour que les copropriétaires désignent leur 'nouveau' Syndic qui peut être le même. Rien de tout ceci n'a été fait ...

-----  
Par yapasdequoi

Il est toujours possible de mettre en oeuvre l'article 17 (cité dans ma première réponse) :  
"Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic."

Ce qui pourrait permettre de (rapidement ?) remettre la copropriété en règle.

-----  
Par Nihilscio

Normalement, le notaire devrait refuser une vente dans l'état de la "copropriété"

Il ne peut pas refuser. En une telle situation, le notaire fait figurer dans l'acte de vente l'information selon laquelle il n'y a pas de syndic, pas d'assemblée générale etc. L'acheteur est ainsi au courant de la situation et en fait son affaire. C'est l'acheteur qui peut refuser d'acheter, ce n'est pas le notaire qui peut le lui interdire.

-----  
Par janus2

Il ne peut pas refuser.

Le dossier ne pouvant pas être complet pour la vente, le notaire ne peut théoriquement pas la mener à terme.

-----  
Par yapasdequoi

En fait tous se vend, y compris dans cette situation, d'ailleurs Eff a bien acheté dans une telle situation d'irrégularité. Il suffit de le signaler clairement à l'acquéreur et qu'il l'accepte (moyennant fort probablement une décote comme déjà dit)

-----  
Par Nihilscio

Bien sûr.

La sanction de l'absence des documents en provenance de la copropriété n'est, pour l'acheteur, qu'une incertitude sur la situation financière du syndicat et, pour le syndicat, l'impossibilité de faire opposition sur le versement du prix afin de liquider les créances du syndicat à l'égard du vendeur.

-----  
Par janus2

N'oublions pas que le notaire de l'acheteur est censé défendre ses droits et non pas le jeter dans une fourmilière...

-----  
Par yapasdequoi

Le notaire ne défend personne, il n'est pas avocat.

Il informe l'acquéreur, lequel a le droit de passer outre ses conseils, ... surtout si le prix est attractif.

-----  
Par AGeorges

Le devoir de conseil du notaire résulte de sa mission d'authentification des actes qui doit leur conférer efficacité et sécurité juridiques. Le notaire est ainsi tenu d'éclairer les parties à l'acte sur sa portée, ses effets et donc les risques inhérents à l'acte instrumenté.

Ne s'agissant que d'un devoir de conseil, il est courant que le notaire en dise un peu plus à la partie qui a fait appel à lui qu'à l'autre.

Janus2 a donc parfaitement raison, même si le mot "défendre" s'entend de façon un peu spécifique.

-----  
Par yapasdequoi

Ne jouons pas sur les mots

Que ce soit défendre, informer ou conseiller, le notaire ne peut pas refuser d'instrumenter si l'acquéreur persiste dans son intention d'acheter, quitte à lui faire signer une décharge.

-----  
Par AGeorges

le notaire ne peut pas refuser d'instrumenter

Non, bien sûr, le notaire n'est pas idiot !

Il ne va pas refuser.

Il va dire "j'ai besoin de telle ou telle pièce".

Pour le client, ce ne sera pas un refus mais encore un délai, ce qui est, en pratique, souvent une galère !

- ancienne maison déjà vendue, nouvelle pas encore achetée,
- meubles mis en garde-meuble,
- déménagement à réorganiser
- mise en place différée, complexe pour les démarches, comme l'école des enfants,

Bon, c'est juste une remarque générale, pas tout à fait dans le sens du dernier débat !