Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Loyers impayés d un propriétaire

Par cyrienna

Bonjour, j aimerais savoir s il est normal que les autres propriétaires doivent payer dans les charges pour le mauvais payeur?

Le syndic a t il le droit de faire payer des frais concernant les encombrants laissés par les locataires et non débarrassés?

Merci

Sandrine

Par yapasdequoi

Bonjour
Le syndic doit poursuivre les propriétaires débiteurs pour les charges impayées.

Il peut même demander à l'AG de l'autoriser à faire saisir le lot du debiteur par le tribunal.

Les loyers ne concernent pas le syndic.

Le débarras des encombrants est une dépense commune qu'il ne peut pas imputer à un seul copropriétaire, sauf sur demande de celui-ci.

Par isernon

bonjour,

en cas d'impayés, le syndic doit agir très rapidement, il possède tous les moyens légaux pour le faire sans avoir besoin d'un vote de l'A.G.

il n'existe pas de solidarité entre les copropriétaires pour le paiement des charges, mais il peut exister une clause dans le R.C. indiquant qu'en cas de défaillance d'un copropriétaire, les autres copropriétaires devront faire les avances nécessaires.

Ce qui est certain, c'est le syndic ne va pas avancer l'argent pour payer les factures de la copropriété.
Si les entreprises sont impayées, elles n'interviendront plus pour la copropriété, cela vaut pour les fournisseurs d'électricité, eau et gaz.

salutations

Par yapasdequoi

Article 35 du décret n°67-223

Le syndic peut exiger le versement :
1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;
2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
5° Des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
6° Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en ?uvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

De plus :
Article 29-1 A de la loi n°65-557
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 :(etc)

Par isernon

cyrienna,

votre titre est erronné, il ne s'agit pas de loyers mais de charges de copropriété.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Les charges de copropriété sont partagées selon le mécanisme suivant.
Après la fin de l'exercice, on fait les comptes et l'on impute sa part à chacun.
Exemple simple. Il y a 10 copropriétaires, possédant chacun 100 / 1 000 de l'immeuble. On a dépensé 1 000. Chacun doit donc 100. Chacun donne 100 sauf un. Il manque donc,100 dans la caisse. Que fait-on ? On explique à la gardienne qu'elle ne touchera que 90 % de son salaire ?

Les municipalités n'enlèvent plus les encombrants comme jadis. Il faut les porter à la déchetterie. Quand un habitant de l'immeuble, pas forcément un locataire, a laissé des encombrants sur le trottoir, que fait-on ?

Par yapasdequoi

Est-ce la (mauvaise) excuse du copropriétaire qui ne paye pas ses charges de copropriété parce que son locataire ne paye pas son loyer ?
Ou bien l'agence immobilière est-elle à la fois syndic et gérant des locations ?
Est-ce vraiment une copropriété ? ou une résidence locative en temps partagé ?

Par yapasdequoi

Il manque donc,100 dans la caisse. Que fait-on ? On explique à la gardienne qu'elle ne touchera que 90 % de son salaire ?
Il y a une avance de trésorerie qui peut permettre de pallier un impayé ponctuel, mais le syndic doit mettre en oeuvre toute procédure de recouvrement et sans tarder. C'est aussi pour cette raison que le conseil syndical doit surveiller sa gestion et le relancer s'il traine.

Quand un habitant de l'immeuble, pas forcément un locataire, a laissé des encombrants sur le trottoir, que fait-on ?
Si c'est sur le trottoir, la commune ne va pas tarder à mettre une contravention ... à qui ? à la copropriété et donc à la charge des copropriétaires.
Si c'est sur les parties communes, là encore c'est à la charge des copropriétaires de le faire enlever.
Les incivilités en copropriété sont monnaie courante ("pas vu pas pris"), parfois une vidéosurveillance peut être dissuasive... mais les actions punitives étant illégales, c'est très limité.

Par Nihilscio

Il y a une avance de trésorerie qui peut permettre de pallier un impayé ponctuel, mais le syndic doit mettre en oeuvre toute procédure de recouvrement et sans tarder. C'est aussi pour cette raison que le conseil syndical doit surveiller sa gestion et le relancer s'il traine.

Même si le syndic met tout en oeuvre, ce qui n'est pas gratuit, il se peut que l'impayé dure un certain temps. En pratique, les autres copropriétaires mettront la main à la poche. Il n'y a pas d'autre solution.

Par yapasdequoi

D'autant plus que l'article 18 dit
"A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires."