



Appel de fond majoré pour anticiper non paiement d'un copropriétaire

Par **SEB16**, le **16/06/2022** à **16:15**

Bonjour,

nous avons dans la copropriété un mauvais payeur depuis 2 ans, le syndic est au courant et "gère" l'affaire.

Nous avons dû voter des travaux exceptionnels lors de notre dernière AG pour réfection de la toiture de l'immeuble. Nous avons fait faire un appel d'offre (non finalisé) et avons plusieurs devis .

Le syndic a souhaité faire voté un budget sur base du devis le plus élevé pour être sûr que nous puissions payer les travaux quel que soit le choix final de la société pour faire les travaux.

Et le syndic a demandé a majorer ce montant de la quote part du "mauvais payeur" pour s'assurer qu'il pourront bien recouvrir le montant nécessaire avec uniquement le paiement par les autre copropriétaires.

Est-ce légal d'imposer cette majoration "forcée" afin d'anticiper le fait que le copropriétaire (jusqu'à maintenant mauvais payeur) ne paiera pas les futurs appels de fonds pour la toiture ?

Depuis l'AG nous avons finalisé l'appel d'offre et avons pu faire baisser de 30% le montant des travaux.

Est-ce légal que le syndic appel le montant voté en AG sur base d'un appel d'offre non finalisé sachant que ce montant appelé est au final 30% supérieur au besoin pour faire les travaux ?

Le syndic a refusé de refaire une communication par lettre AR aux copropriétaires pour expliquer que les travaux seraient 30% moins cher et de faire les appels de fonds en conséquences.

Merci d'avance de votre retour

Par **youris**, le **16/06/2022** à **16:26**

bonjour,

si le syndic refuse d'informer les copropriétaires, le conseil syndical peut informer directement les copropriétaires.

cela peut se faire dans le rapport écrit que doit rédiger le conseil syndical pour être joint à la convocation de votre A.G.

dans une copropriété, ce n'est pas le syndic qui commande, c'est l'A.G et dans une moindre mesure le conseil syndical.

en principe, il n'y a pas de solidarité entre les copropriétaires pour le paiement des charges, sauf si cela est prévue dans le R.C. ou si c'est voté par votre A.G.

Mais dans l'attente du paiement du copropriétaire défaillant, il faut bien payer les factures.

salutations

Par **oyster**, le **16/06/2022** à **17:32**

Bonjour,

Le travail du syndic consiste à faire des appels de fonds suivant les votes de l'AG souveraine et ceci uniquement en fonction des millièmes.....

En ignorant le "débit" nous ne pouvons apporter le fruit de la réflexion :

La somme des impayés ne peut que prendre une dimension en rapport avec le temps qui passe ,et,en surplus la facture de la réfection (urgente) de la toiture doit amener à voter le plus rapidement possible une résolution (en AG) pour ester en justice ...

le délai de vente du bien du débiteur amenant un remboursement étantlong !...

Autant dire qu'un accord serait la solution !.....

Ceci dit la réfection de la toiture est en cas d'urgence une obligation du syndic , et en pratique l'entreprise doit recevoir son règlement dans les délais ...

ceci explique cela ?

Par **coproeclos**, le **16/06/2022** à **17:55**

Bonjour,

Deux années pour réclamer les charges d'un copro défaillant avec toujours le dossier en cours, me paraissent trop long.

Il est utile de rappeler que le syndic n'a pas besoin d'une décision d'AG pour recouvrer les impayés. Il DOIT le faire selon les dispositions du chapitre 9-1 de son contrat en votre possession. Qu'en est-il à ce sujet ? Voir l'article 55 du décret de 1967 :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039345613

Le CS en suit-il le dossier ? Il est de son devoir de s'informer de la situation. Une copro où les impayés traînent est une copro mal gérée !

Bien à vous.

Par **Visiteur**, le **16/06/2022 à 18:31**

Bonjour,

Je rejoins les autres réponses : votre syndic ne gère rien du tout et adopte la solution de facilité (et en plus il y gagne : il touche en pourcentage sur le montant voté, non ?)

Toutefois sans nouvelle AG, il exécute ce qui a été voté, que ce soient les appels de fonds ou l'avance supplémentaire qu'il a demandé aux "bons" payeurs.

Le CS devrait vite réagir pour lui faire convoquer une nouvelle AG afin de voter :

1/ une assignation du débiteur au tribunal avec saisie de ses lots pour payer ses dettes et en plus l'exigibilité immédiate de tous ses appels de fonds de l'exercice

2/ la révision de la décision concernant ces travaux pour ajuster le prix au nouveau devis.

Ensuite à moyen terme il va falloir changer de syndic et en trouver un plus "musclé" pour dompter les débiteurs chroniques.

Par **coproeclos**, le **16/06/2022 à 19:09**

Bonjour,

Pourquoi pas une saisie des lots du défaillant, mais dans ce cas l'AG doit délibérer et en décider. C'est une obligation. La procédure sera plus longue et les coûts, par forcément tous à la charge du débiteur, bien plus élevés. C'est pourquoi je ne suis pas favorable à la saisie.

Mieux vaut privilégier le recouvrement des impayés, en demandant en plus le règlement des charges non encore échues, fonds de travaux compris, surtout qu'il existe ce qui a été appelé

"la super procédure".

Bien à vous.

Par **Visiteur**, le **16/06/2022** à **19:20**

La voilà : <https://arc-copro.fr/documentation/charges-de-copropriete-et-impayes-comment-mettre-en-oeuvre-la-procedure-de-decheance>

Par **coproeclos**, le **17/06/2022** à **10:30**

Bonjour,

En matière d'imputation des frais de relance en cas de charges impayées, voici un article intéressant :

<https://www.bjavocat.com/2021/05/19/la-question-de-limputation-des-frais-de-contentieux-dans-le-cadre-du-recouvrement-des-charges-de-copropriete/>

[quote]

La procédure sera plus longue et les coûts, par forcément tous à la charge du débiteur, bien plus élevés[/quote]

Cet article vient étayer ce que je précisais plus avant. Il est donc impératif que le CS veille auprès du syndic afin qu'il recouvre les impayés le plus rapidement possible, éventuellement en lui tirant les oreilles s'il fait preuve de mollesse... Ca évitera aussi que le syndicat se voit imputé de frais "à la place" du débiteur.

17/06/2022 16h37-Je complète en donnant une adresse de question écrite au Sénat pour les frais d'impayés :

<https://www.senat.fr/questions/base/2020/qSEQ200113904.html>

Bien à vous.