



## appel de fonds pour propriétaire défaillant

Par **douziech**, le **01/09/2012** à **19:19**

un coproprio a une grosse dette envers le syndic, ce dernier demande un appel de fonds pour pallier au manque de trésorerie. Mon apart ayant une entrée particulière, ne participe pas, comme le prévoit le règlement de copropriété, au frais de ménage et à l'entretien intérieur des parties communes des autres appartements. Dans la dette de 5000€ due par le copropriétaire figurent les frais de ménage auquel je ne participe jamais et les frais de la réfection de la cage d'escalier sur 3 étages et qui ne m'ont jamais concerné et pour lesquels je n'ai jamais payé conformément au règlement intérieur de la copropriété. MA QUESTION: pour répartir les 5000€ du, le syndic doit-il déduire du montant total les sommes provenant du ménage et de la réfection de la cage d'escalier, pour déterminer le montant que je dois au titre de l'appel de fonds exceptionnel. Je vous remercie et vous transmets mes chaleureuses salutations.

Par **lexconsulting**, le **02/09/2012** à **01:00**

Bonjour

La Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 n'autorisent pas le syndic à demander aux copropriétaires d'acquiescer les charges du défaillant.

Chaque copropriétaire est tenu au seul paiement de la quote-part incombant à son lot. Il ne peut être contraint d'acquiescer les dettes d'un autre copropriétaire. Il n'existe en effet aucune solidarité de droit entre les membres du syndicat en la matière.

Le syndic n'est pas autorisé à lancer de sa propre initiative, sans accord de l'assemblée générale, un appel de fonds en raison de la défaillance d'un copropriétaire.

Seule une Assemblée Générale des Copropriétaires peut décider une telle répartition des charges du copropriétaire défaillant et ce sous forme d'avance sollicitée auprès des autres copropriétaires pour effectuer les travaux.

Votre syndic choisit la facilité mais il est en défaut. N'hésitez pas à le lui rappeler par courrier recommandé.

Il ne faut pas oublier, également, que suivant sa mission (pour laquelle il est largement payé), le syndic peut avoir l'obligation d'entreprendre les démarches nécessaires pour recouvrer

amicalement voire judiciairement les charges impayées d'un copropriétaire défaillant.

N'oubliez pas qu'un copropriétaire...est propriétaire de son bien et que, par définition, celui-ci représente un bien saisissable.

Refusez donc catégoriquement que payer quoi que ce soit de supplémentaire au syndic au titre de charges impayées d'un copropriétaire, sauf si une assemblée générale a décidé cet appel de fond exceptionnel et que la décision a reçue la majorité requise.

s'il n'y a pas eu d'Assemblée Générale, interrogez vous sur le sérieux et la compétence de votre syndic, dont le quitus ne lui serait pas forcément acquis dans le cadre de son renouvellement.

Bien Cordialement

LEX CONSULTING

<http://www.lexconsulting.fr>