



Charges de copropriété impayées

Par **toxine**, le **24/05/2015** à **20:01**

Nous venons d'avoir la réunion du conseil syndical et j'ai découvert qu'un copropriétaire n'avait payé aucune des charges trimestrielles de l'année 2014 (idem pour le premier trimestre 2015) Le syndic a précisé qu'il refusait de payer. De plus, il doit une somme de près de 1000 euros suite à des travaux qui ont dégradé les cuves de récupération d'eau. Ce copropriétaire refuse de payer cette somme également. En relisant le règlement de copropriété, j'ai vu que l'on pouvait "sanctionner" le copropriétaire en question pour les retards de paiement. Le syndic ne semble pas vouloir agir dans l'immédiat, sachant que ce copropriétaire a mis son local en vente. Quels recours sont possibles afin de récupérer au plus vite les sommes qu'il doit à la copropriété ?

Bonjour,

La politesse voudrait qu'un message commence par "bonjour" et se termine par "merci".

Merci pour votre attention...

Par **pieton78**, le **27/05/2015** à **13:39**

Pas bonjour!

Si ce copropriétaire vend, ses charges dues seront récupérées par le notaire sur le montant de la vente (intérêts en sus) aux vues de l'état daté fourni par le syndic.

Par **domat**, le **27/05/2015** à **13:46**

bjr,

une des missions du syndic, dans son rôle de gestionnaire de la copropriété, est d'obtenir le paiement des charges y compris par la voie judiciaire.

s'il ne le fait pas, il engage sa responsabilité de syndic.

le conseil syndical doit mettre en demeure le syndic de mettre tout en oeuvre pour obtenir le paiement des charges.

faites le rapidement avant que la somme n'augmente et vous oblige à recourir à un avocat pour faire une procédure devant le tribunal.

cdt

Par **toxine**, le **28/05/2015 à 18:50**

Bonsoir et merci de vos réponses.

Dans trois semaines, nous aurons l'assemblée générale. Je compte donc en profiter pour faire valoir nos droits afin que le syndic réclame effectivement les sommes dues avant qu'elles ne deviennent trop importantes (d'autant que nous ne savons pas quand va aboutir la vente et que, durant cette période, les charges ne seront toujours pas réglées). Dans ce sens, je pense voter contre le quitus du syndic. Qu'en pensez-vous ?

Merci encore de vos réponses et désolée pour mon manque de savoir-vivre (je rentrais tout juste de la réunion du conseil syndical et j'étais très énervée !)

Par **HOODIA**, le **07/06/2015 à 09:35**

Le syndic peut lors de la vente de ce bien présenter la facture avec l'état daté ...

Bref sans résolution de l'AG il est impossible d'acter en justice pour le syndic pour demander la mise en vente par le tribunal dans le cas où la dette continuerait de gonfler .

Le fait d'autoriser le syndic peut faire gagner du temps et le coût d'une AG spéciale ,et le conseil syndical peut être en charge de la décision finale d'agir ou pas suivant la situation .

Par **Linda2015**, le **12/07/2015 à 09:53**

Bonjour,

Merci pour ces explications. J'ai un cas similaire dans ma copropriété.

Dans mon cas, une action en justice a été lancée.

1/J'ne suis pas membre du conseil syndical, à part passer par ce CS, quelles sont mes actions possibles pour faire entendre mon mécontentement ?

2/J'ai entendu dire que si le co propriétaire remet "1€" pour le paiement de sa dette, le dossier est clos, et la copropriétaire peut continuer à ne pas payer ses charges (un peu comme un locataire). Est-ce vrai ? quelles sont les actions possibles dans ce cas ?

Merci d'avance pour vos explications,

Par **domat**, le **12/07/2015 à 14:51**

bjr,

réponse question n°2 : quand vous avez une dette, le créancier peut exiger le paiement total de la dette donc pareil pour un copropriétaire qui ne paie pas ses charges, tant que la dette n'est pas complètement payée, la procédure peut continuer.

réponse question n° 1 : comme il n'existe pas de solidarité entre les copropriétaires, vous pouvez refuser de payer les charges d'un autre copropriétaire. vous pouvez poser une question à la prochaine A.G.

CDT

Par **Linda2015**, le **12/07/2015 à 15:02**

Merci pour vos réponses, j'apprends beaucoup avec nos échanges.

OK merci je poserai la question. Que peut être la réponse apportée ?

Est il possible de demander un statut d'avancement / preuve écrite de ces actions menées en justice au syndic ? ou est ce confidentiel ?

Cordialement,

Par **Linda2015**, le **12/07/2015 à 15:03**

Par ailleurs, quand pouvons nous adresser les questions à l'AG au plus tot ? je ne sais jamais les dates des AG à l'avance dans ma copropriété ?

Est ce que je peux les adresser à ma co propriété ?

Merci pour vos retours,

Par **toxine**, le **31/07/2015 à 09:47**

Bonjour,

Voici la conclusion de mon affaire : comme prévu, lors de l'AG, j'ai clairement expliqué à l'ensemble de la copropriété les problèmes de non-paiements des charges et ai demandé, avec grande insistance (textes de loi à l'appui) qu'une procédure en référé soit lancée, dans un premier temps. J'ai fini par avoir gain de cause. Mais...

Au retour de mes vacances, je découvre le procès-verbal de l'AG et là, nouvelle surprise ! Le syndic (secrétaire lors de l'AG) a bien indiqué qu'une procédure devait être lancée pour récupérer la "dette" mais il ne fait référence qu'aux sommes dues concernant les travaux et non pas celles concernant les charges ! Je me demande si un rectificatif du procès-verbal est possible dans la mesure où le président de séance a signé ce document malgré les erreurs (j'ai aussi constaté deux erreurs concernant des votes)...

Cordialement