



copropriétaire défaillant

Par **celpio**, le **24/06/2019** à **20:19**

Bonjour,

Je suis propriétaire depuis 2010 d'un appartement dans une copropriété d'une quinzaine de lots.

Depuis 2005, un copropriétaire ne paye pas ses charges, il possède 2 appartements. Il doit à l'heure actuelle plus de 35 000 €.

Nous avons entrepris une procédure en justice, mais cela traîne depuis des années. Lors de la dernière assemblée, notre syndic de copropriété a inscrit à l'ordre du jour le vote pour la création d'une provision pour faire face à la défaillance de ce copropriétaire d'un montant de 20 000 €, soit le double de notre budget annuel...nous avons voté à la majorité "contre".

Est-ce à nous copropriétaire de devoir payer cette somme, ou bien au syndic de tout faire afin que la procédure aboutisse en notre faveur et que nous nous débarrassions de ce copropriétaire?

Une vente aux enchères doit se dérouler d'ici 8 mois, mais au vu des échéances qui augmentent chaque année, je suis pessimiste...

Nous aurions besoin de vos conseils pour parvenir à une fin favorable dans ce dossier.

Merci d'avance de votre retour.

Cordialement.

Par **santaklaus**, le **27/06/2019** à **07:27**

Bonjour,

"La création d'une provision pour faire face à la défaillance de ce copropriétaire ..Est-ce à nous copropriétaire de devoir payer cette somme.."

Il s'agit en fait d'une avance de trésorerie pour faire face aux dépenses courantes de l'immeuble. Vous pouvez refuser, si le budget voté suffit à faire face audites dépenses. Le vote de cette résolution n'est pas en contradiction avec les diligences de votre syndic qui a

mandaté un Avocat pour obtenir un jugement à l'encontre du copropriétaire défaillant.

"Nous aurions besoin de vos conseils pour parvenir à une fin favorable dans ce dossier."

Ce serait plutôt une question à poser à votre Avocat qui n'est pas celui du Syndic mais du SDC. Le montant de la vente du bien aux enchères doit, normalement, couvrir les impayés, sauf si des créanciers privilégiés ont déjà inscrit une hypothèque antérieure à la votre et dont le montant dépasse le prix de vente estimé du bien. Seul, votre syndic ou votre avocat peuvent vous renseigner su ce point.

SK

Par **celpio**, le **27/06/2019** à **11:58**

Je vous remercie pour votre réponse.

Dans le cas présent notre trésorerie est en souffrance, puisque nous avons 1000€ en banque pour 12000€ de factures à payer.

Vous nous conseilleriez donc d'avancer cette somme?

De plus, si la procédure aboutit, le syndic est bien tenu de restituer à chaque copropriétaire la somme versée pour cette provision ? Et si il ne le fait pas?

Par **santaklaus**, le **27/06/2019** à **12:17**

Re

"1000€ en banque pour 12000€ de factures à payer." je vous conseille de faire l'avance de trésorerie, sinon plus d'électricité et d'eau dans l'immeuble, par exemple...

"le syndic est bien tenu de restituer..."

C'est sur le produit de la vente de l'appartement du débiteur défaillant que vous seront remboursés l'avance de trésorerie. D'où l'intérêt de savoir si d'autres créanciers ont pris une hypothèque sur le lot du copropriétaire défaillant et les chances d'être remboursé intégralement des sommes dues.

SK

Par **celpio**, le **27/06/2019** à **16:17**

Je vous remercie de toutes vos réponses, je vais me renseigner de tout cela.

Bien cordialement