Image not found or type unknown

Impayés SCI avec locaux commerciaux réclamés aux copropriétaires particuliers

Par **MarcD_64**, le **10/02/2019** à **18:00**

Bonjour,

Nous sommes des propriétaires particuliers faisant partie d'une copropriété dans laquelle une SCI est propriétaire de locaux commerciaux mis en location. Cette SCI ne s'est pas acquittée de ses charges depuis près d'un an, ces charges représentant plus de 50% du budget annuel de la copropriété.

Le syndic a relancé à l'amiable la société par mail et téléphone, sans réponse pendant près de 8 mois. Il y a 3 mois, il a envoyé une sommation de paiement, restant toujours sans réponse. Il y a 1 mois ils ont lancé une assignation en recouvrement de charge.

Le syndic se tourne maintenant vers l'ensemble des copropriétaires pour un appel de fonds exceptionnel pour insuffisance de trésorerie, et indique que sans paiement, le chauffage et l'eau risquent d'être coupés.

Nous avons plusieurs questions :
- Le syndic peut-il demander légalement à l'ensemble des autres copropriétaires d'avancer les impayés très élevés (80 k€) du propriétaire défaillant ?
- Si le syndic est dans ses droits, quels sont les risques encourus par les autres propriétaires en cas de non paiement / non capacité de paiement de ces fonds?
- Au vu du cas décrit, le syndic a-t-il pris toutes les mesures nécessaires ou existe-t-il d'autres leviers d'action ?
- Quelles sont les devoirs / obligations juridiques du syndic dans une telle situation ?
- Il me semble avoir entendu que suite à une demande en justice, il était possible d'obtenir le paiement direct des loyers des locaux commerciaux au syndic pour s'acquitter de la dette du propriétaire défaillant. Est-ce possible ? Quelle procédure suivre ?

Merci d'avance pour les clarifications qui pourront nous être fournies sur le sujet.

Cordialement

Par **santaklaus**, le **11/02/2019** à **08:18**

Bonjour,

1- Le syndic peut-il demander légalement à l'ensemble des autres copropriétaires d'avancer les impayés très élevés (80 k€) du propriétaire défaillant ?

Oui, ce n'est pas le syndic qui va régler vos factures.

2- Si le syndic est dans ses droits, quels sont les risques encourus par les autres propriétaires en cas de non paiement / non capacité de paiement de ces fonds?

Si vous ne faites pas cette avance plus d'eau et de chauffage, plus d'éléctrictié..Telles sont les risques.

-3- Au vu du cas décrit, le syndic a-t-il pris toutes les mesures nécessaires ou existe-t-il d'autres leviers d'action ?

On peut estimer qu'à partir de 20% d'impayés par un copropriétaire, les lettres de mises en demeure et sommations auraient dues être lancées et suivi d' une procédure devant le Tribunal . Cela fait partie de ses compétences pour le recouverment d'impayés sans demander l'autorisation des copropriétaires. voir loi du 10 Juillet 1965.

4- Quelles sont les devoirs / obligations juridiques du syndic dans une telle situation ?

Le syndic a été négligent et non réactif face à des charges impayées représentant plus de 50% du budget annuel de la copropriété. Vous devriez lui en faire part.

5-Il me semble avoir entendu que suite à une demande en justice, il était possible d'obtenir le paiement direct des loyers des locaux commerciaux au syndic pour s'acquitter de la dette du propriétaire défaillant. Est-ce possible ? Quelle procédure suivre ?

Oui, quant vous serez en possession d'un jugement définitif vous pourrez effectuer une saisie attribution des loyers versés par le locataire, appelé tiers saisie, qui devra régler les loyers directement à l'huissier de justice pour apurer sa créance à l'égard de la copropriété. Vous pourrez même effectuer une saisie sur ses comptes bancaires et procéder, également , à une saise immobilière et mettre en vente son bien immobilier. bref, vous avez une bel éventail de choix à appliquer.

SK

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés