



Incapacité de paiement d'un propriétaire pour travaux de toiture

Par **marinevincent**, le **22/02/2014** à **12:18**

Bonjour,

Nous habitons dans une petite copropriété de 4 personnes. Nous devons refaire notre toiture : infiltrations nombreuses. Nous avons voté en AG où 3 propriétaires étaient présents ces travaux. Le propriétaire absente ne souhaite pas faire ses travaux le montant lui revenant est trop élevé pour lui.

Comment peut on avancer ? Existe t il des crédits de copropriétés ? La ville peut elle se porter garante d'un tel crédit ...? Vers qui se retourner ?

nb : nous assurons nous même le syndic bénévole.

Merci pour vos réponses,
Marine

Par **HOODIA**, le **23/02/2014** à **17:09**

Bonjour,

Le propriétaire ABSENT ne souhaite pas faire ses travaux , le montant étant trop élevé pour lui !"

Il lui appartient de se prendre par la main pour voir son banquier pour prendre un crédit ...

Par **Jibi7**, le **23/02/2014** à **18:58**

Vous revez cher Hoodia!

Vous pensez qu'il suffit d'aller dire a un banquier (sauf assoc. Ceresus , microcrédit etc..) "please credit" pour qu'il obtempere ? Mon banquier m'a dit a moi qu'il avait des clients sous le seuil de pauvreté qui étaient passibles de l'ISF!!(retraite chômage etc..)

En admettant que l'absent soit de bonne foi et pas de mauvaise volonté, une solution sur mesure pourra être trouvée si par ex la copropriété peut avancer la part et se faire rembourser. Et sinon faire intervenir le juge (de l'exécution , des référés etc..?)

les lois protégeant les indivisaires devraient trouver une application pour une petite copropriété.

Un article récent sur ce site de ?? mentionnant

L'article 815-2 du Code civil,

"Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers.

A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coindivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Lorsque des biens indivis sont grevés d'un usufruit, ces pouvoirs sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations." un autre 815...prevoit le cas des urgences

Il trouvera sans doute une solution adaptée si l'ag n'en trouve pas ménageant les intérêts de tous (on ne peut changer une tuile sur 4!)

Peut être une hypothèque au profit des 3/4 s'ils peuvent avancer les fonds ?

Des organismes accordent d'autre part des subventions (ANAH etc..)en cas de travaux améliorant l'isolation par ex pourquoi ne pas chercher de ce côté là?

Par **HOODIA**, le **23/02/2014** à **20:17**

Bonsoir,

Et non !

Le banquier non plus...

Dans le cas où le prêt est impossible, la solution est bien sur la vente .

Mais, je ne voulais pas mettre le couteau un peu plus dans la plaie, car ceci peut être long alors que l'étanchéité d'un toit ne peut attendre.

Le fait que le propriétaire qui ne peut ou ne veut payer soit absent laisse à penser qu'il cherche en plus à gagner du temps....

Je ne suis pas réveur mon cher JIBI 7.

Amicalement

Par **pieton78**, le **09/03/2014** à **18:39**

Si le copropriétaire est réellement insolvable, il doit effectivement pouvoir obtenir une subvention (voyez à l'ADIL, qui saura vous orienter) Il peut aussi demander à payer ses charges en 10 ans, et dans ce cas ce sont les autres copropriétaires qui avancent les fonds.

Par **Dépitée**, le **29/11/2017** à **06:24**

Pour ma part je vis la même situation Nous sommes 6 et deux proprio sont défaillants

Ces appart sont loués N'avons nous pas un droit de saisi sur le loyer? Merci de votre réponse

Par **santaklaus**, le **29/11/2017** à **08:37**

Dépitée

Bien sur cela est possible. Le syndic délivre une sommation de payer et à défaut de régler, vous prenez un Avocat qui demandera au tribunal de rendre une ordonnance vous permettant la saisie-conservatoire :

- des comptes bancaires du copropriétaire
- de son mobilier
- des loyers versés au copropriétaire défaillant par son locataire lorsque le copropriétaire est en même temps bailleur.

C'est très facile à mettre en oeuvre...

SK

Par **Dépitée**, le **29/11/2017** à **08:42**

Merci de votre réponse! je reprends des couleurs!

Par **beatles**, le **29/11/2017** à **11:24**

Bonjour,

Articles 19 à 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Cdt.