



## non paiement de charges au syndic de copropriété

Par **rodsab13**, le 14/10/2012 à 20:04

bonjour

un des copropriétaires ne paye plus ses charges depuis plusieurs mois, le syndic nous réclame des frais supplémentaires pour compenser ou combler le trou engendré par ces charges non payées.

le syndic a-t-il le droit de faire payer les autres propriétaires. n'est pas un litige entre le syndic et le propriétaire qui ne paie pas.

les autres propriétaires doivent-ils payer pour ces gens là.

merci de votre réponse

Par **juriste13**, le 29/10/2012 à 16:54

Bonjour,

Votre syndic n'a pas à vous faire porter la responsabilité d'un refus de paiement de charge.

Juridiquement, il n'existe pas de **principe de solidarité entre les copropriétaires**. Le syndic doit en cas de difficultés de paiement de charges, obliger le copropriétaire non diligent. Cela fait classiquement partie de ses missions.

Le syndic doit donc lui envoyer une lettre en RAR. Si le copropriétaire ne s'acquitte pas dans les meilleurs délais, le syndic saisira le Tribunal d'Instance.

Cette solution est logique pour deux raisons. D'une part recouvrer le paiement des charges est une des obligations principales du syndic. Et d'autre part, si c'est aux autres propriétaires à régler les charges non acquittées, cela reviendrait à permettre au mauvais payeur de ne jamais payer puisque les autres propriétaires assument les dettes à sa place.

Par **HOODIA**, le 29/10/2012 à 17:15

Le cas est arrivé dans une copro,et, après vente du bien le débit restant (environ 300 euros ) à la charge de la copro!

Par **juriste13**, le **29/10/2012 à 17:45**

Lorsqu'il s'agit d'une vente d'un lot.

La logique est la même, il n'y a toujours pas de **principe de solidarité entre les copropriétaires**.

Le vendeur du bien doit s'acquitter de sa dette à la copropriété avant la vente, sauf à ce que l'acquéreur est pris délibérément et contractuellement la dette à sa charge.

Ainsi, en cas de défaillance le syndic, doit se retourner contre l'ancien propriétaire pour le paiement où réclamer la somme au nouvel l'acheteur si celui-ci est d'accord.La copropriété n'a **absolument** pas à prendre à sa charge une somme qui correspond à la quote-part d'un copropriétaire, même si celui-ci est parti.

En l'espèce, le syndic doit s'assurer que les charges sont payées à la copropriété. Et non faire payer l'inconséquence de copropriétaires.**S'assurer du paiement des charges par un syndic est une de ses missions principales classiques.**

Par **janus2fr**, le **29/10/2012 à 18:39**

Bonjour,

Le syndic peut même aller jusqu'à la demande de la vente judiciaire du lot pour régler les charges impayées...

Par **juriste13**, le **29/10/2012 à 18:46**

C'est une solution extrême.

Mais, la mission du syndic est de recouvrer les dettes.

Donc oui, si le copropriétaire s'obstine à ne pas régler ses dettes, la vente judiciaire est possible.