



Réparation toit -copro

Par **Bagus84**, le **06/09/2020** à **22:37**

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'un appartement au dernière étage avec une toiture en mauvais état(fuite à chaque pluie).

Les travaux ont été voté en AG il y a bientôt plus d'un an.

Cependant certains propriétaires ne payent pas les appels de fond du syndic. Par conséquent le syndic ne veut pas démarrer les travaux.

Que peut-on faire pour faire démarrer les travaux?

Par **youris**, le **07/09/2020** à **10:03**

bonjour,

il appartient au syndic de faire les mises en demeure nécessaires pour recouvrir les charges auprès des copropriétaires défaillants.

le recouvrement des charges impayées est une des missions essentielles du syndic.

voir ce lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603>

salutations

Par **wolfram2**, le **07/09/2020** à **20:34**

Bonjour

Il faut que le syndic agisse très fermement à l'encontre des débiteurs chroniques afin que soit constituée une provision financière suffisante pour assurer le financement des travaux. Que le Conseil syndical s'implique pour demander au syndic la situation des comptes des copropriétaires à l'égard de la copropriété. Veille à l'exécution des opérations de

recouvrement.

Reportez vous aux convocations récentes en AG. L'article 11 du décret ci-dessous prévoit que cette convocation comporte notamment l'état des comptes de tous les copropriétaires

"5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;"

Ce qui permet de repérer au fil des ans les débiteurs chroniques.

Que soient rappelées aux débiteurs leurs responsabilités et les frais et risques conséquent qui seront engagés contre eux pouvant conduire à la vente judiciaire de leur lot s'ils persistent.

Sur les textes définissant le statut des copros lisez (loi et décret) les articles définissant les mesures de recouvrement, huissier, tribunal judiciaire, saisie et vente judiciaire, déchéance du terme (obligation de payer immédiatement toutes les provisions pour charges de l'année).

Encore faut-il que l'AG ait connaissance du coût total des travaux et que les dates d'appel des fonds aient été fixées.

Sur l'état financier de la copro, repérez si le montant des impayés (25% des montants exigibles) ne met pas la copro en situation de difficulté nécessitant d'en passer

l'administration à un mandataire ad_hoc ou à un administrateur judiciaire. Montrez au syndic que avec le Conseil syndical vous surveillez ce point qui pourrait conduire à la suspension de son mandat.

Des mesures provisoires (bâchage) ou partielles ne sont-elles pas possibles. Voir si d'éventuelles subventions ne sont pas possibles avec l'amélioration de l'isolation thermique du toit.

Cordialement. Wolfram Natif de 84000