



Que risque-t-on à ne plus payer les charges de copropriété ?

Par **Joss45**, le **06/01/2014** à **23:12**

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter à travers ce forum afin d'en savoir plus sur les limites de nos droits, en tant que copropriétaires.

Notre copropriété comprend une cinquantaine de logements, sans propriétaire majoritaire.

Après avoir constaté récemment certaines anomalies de notre syndic (soupçons d'exercice illégal depuis plusieurs années, aucun dépôt de comptes professionnels auprès d'Infogreffe depuis 3 ans, augmentation suspecte des charges), nous essayons d'entamer des démarches pour changer de cabinet.

Un cabinet candidat avec qui le représentant des copropriétaires a échangé nous a indiqué que notre situation est alarmante et **nous suggère d'arrêter de payer les charges**.

Les questions que je me pose sont les suivantes :

- Que risque-t-on si nous suivons ce conseil en arrêtant collectivement de payer les charges trimestrielles ?
- Quels moyens de pression notre cabinet actuel a-t-il sur nous si nous ne payons plus ?
- Si nous entreprenons un changement de cabinet, notre cabinet actuel peut-il "freiner" la procédure et démotiver le syndic repreneur ?

Merci d'avance pour le temps que vous pourrez consacrer à nous répondre.

Bien cordialement.

Par **Legalacte**, le **07/01/2014** à **16:28**

Bonjour,

Il est dangereux pour vous et votre copropriété d'arrêter de payer les charges, car le syndic actuel peut vous faire condamner.

Par contre dans votre cas, il faudrait faire une AG exceptionnelle le plus rapidement possible pour changer de syndic. Ce changement doit se faire à la majorité des copropriétaires.

Le syndic actuel ne pourra pas s'y opposer si la majorité vote pour un nouveau syndic.

Par **janus2fr**, le **07/01/2014 à 17:40**

Bonjour,

Sans parler de condamnation, il faut se rappeler ce à quoi servent les charges !

Si vous ne payez plus, le syndic ne pourra plus alors payer les assurances, l'électricité des communs, le gaz pour le chauffage si collectif, etc.

Résultat, les contrats seront résiliés et c'est vous, copropriétaires, qui vous retrouverez dans la misère.

Par **Joss45**, le **07/01/2014 à 19:14**

Merci beaucoup pour vos réponses.

Je suis d'accord avec vos approches.

Une nuance toutefois : s'il s'avère que notre syndic exerce illégalement, nous ne sommes finalement pas assurés qu'un jour, nos charges ne soient plus utilisées pour payer les différents fournisseurs (eau, électricité, ...), prestataires (nettoyage), assurances...

D'ailleurs, à plusieurs reprises, une des sociétés a affiché une note dans notre immeuble comme quoi, faute de paiement du syndic, les prestations n'étaient plus assurées jusqu'à régularisation.

Nouvelle information :

Je viens de constaté à travers le site d'Infogreffe que la société représentant notre syndic a déposé un acte de dissolution en 2011.

Est-on assuré d'avoir un syndic "légal" jusqu'à ce qu'on en change ?

Encore merci.

Par **pieton78**, le **09/01/2014 à 11:56**

Pour arrêter de payer les charges il faut être sûr que votre syndic n'est plus en droit d'exercer. Théoriquement la préfecture devrait pouvoir vous renseigner, mais elle en ai incapable!

Le mieux à faire est de proposer une résolution à la prochaine assemblée générale proposant: "en cas de non réélection de votre cabinet en qualité de syndic, la proposition du syndic untel sera soumise au vote des copropriétaires".

Envoyez cette demande dès que possible au syndic par LR-AR

Il est souhaitable que ce soit le C-S qui choisisse parmi 3 offres, mais il vaut mieux en privilégier une seule.

Le syndic retenu vous expliquera + en détail comment procéder au niveau des majorités.