



situation financière catastrophique copropriété

Par **jaimedu69**, le **10/03/2010 à 19:05**

La copropriété en cause fonctionne avec un montant de charges impayés de 58000 euros. Cela pose des problèmes d'approvisionnement du fuel pour le chauffage, car la copropriété se trouve pratiquement en cessation de paiement.

Que peut faire un copropriétaire en règle du paiement de ses charges alors que les autres ne paient pas.

Le chauffage collectif est régulièrement coupé!

Merci

Par **miyako**, le **10/03/2010 à 19:56**

bonsoir,

Le mieux, c'est de vendre le plus rapidement possible.

Ce genre de co propriété est ingérable et aucun syndic n'en veut.

BON COURAGE

Suji KENZO

Par **jaimedu69**, le **11/03/2010 à 08:12**

Bonjour Suji.

Merci pour le conseil mais malheureusement, plus personne ne veut acheter maintenant dans cette copropriété.

Ma mère qui est la propriétaire a 78 ans attachée à l'endroit où elle vit depuis si longtemps!(48ans)

Cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/03/2010 à 11:14**

Bonjour.

A l'initiative du syndic, une AG peut décider la vente forcée du bien du(es) co-proprétaire(s)

le(s) plus défaillant(s).

Par **jaimedu69**, le **11/03/2010 à 18:15**

Bonsoir.

La vente forcée d'un bien dont personne ne voudra en se renseignant sur la copropriété, cela va être très difficile.

Quelle est la majorité requise pour vendre les appartements de ceux qui ne paient pas?

Le syndic tout seul ne peut-il pas vendre?

Merci.

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/03/2010 à 11:01**

Bonjour.

Le produit de vente forcée va "renflouer", renforcer la crédibilité financière de la co-propriété; et par là-même lui reconferer un nouveau caractère attractif à l'égard d'éventuels candidats acquéreurs.

Par **PCARLI**, le **12/03/2010 à 14:52**

Bonjour,

Jurisnotaire vous donnera le texte justifiant : "A l'initiative du syndic, une AG peut décider la vente forcée du bien du(es) co-propiétaire(s) le(s) plus défaillant(s)"

Pour m part, ma contribution se limitera :

1°) A vous conseiller d'étudier avec votre syndic

http://www2.logement.gouv.fr/infos/copropri%C3%A9t%C3%A9/Usa_f8_03.PDF

1°) Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

o

o Article 19 (Modifié par Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 - art. 54 (V) JORF 24 mars 2006)

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot.

L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat : il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

o Section 2 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.

Article 29-1 (Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009)

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Article 29-1 B (Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 19)

Le président du tribunal de grande instance, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation

ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

Article 29-1 (Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 19)

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du procureur de la République ou d'office.

Article 29-2 En savoir plus sur cet article...

Créé par Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 - art. 35 JORF 24 juillet 1994

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 29-3 (Créé par Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 - art. 35 JORF 24 juillet 1994)

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 29-4 (Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 81 13° JORF 14 décembre 2000)
Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 29-4 (Créé par Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 - art. 35 JORF 24 juillet 1994)

Article 29-5 (Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 81 14° JORF 14 décembre 2000)

L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Article 29-6 (Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 7)

Le livre VI du code de commerce n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires.

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/03/2010** à **23:01**

... merci, P. Carli.

[et le (ce) soir vous soit bon]

(et doux)

(Le méritâtes)

(P... Pierre, Paul, Pascal... Patricia ?)

Jean-françois.

Par **PCARLI**, le **13/03/2010** à **12:07**

Bonjour Jurisnotaire,

Mon prénom à toujours figuré sur mon blog

Très cordialement

Pierre

Par **harry potter**, le **13/03/2010** à **14:05**

Tu peux aussi prendre un conseil et assigner le syndic pour défaut de gestion.

Puis c'est tout!!! Na!

En plus avec le beau temps, ta mère aura plus froid!!

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/03/2010** à **12:25**

Bonjour.

[s]L'article 15[s]/[s]/[s],
. renvoie à 14 pour la définition,
. et à 17 et suivants pour l'exécution, notamment 19 -comme l'écrivîtes fort bien, Pierre.
(Il peut également être fait état de 26 a), en ce qu'il concerne les actes de disposition.)

Jean-françois.

Par **jaimedu69**, le **15/03/2010** à **17:57**

Bonjour.

Je vous remercie pour les différentes réponses que vous m'avez apportées,jeudi matin j'ai rendez-vous avec le syndic.

J'ai envoyé une lr ar dans laquelle je souhaitais que la situation financière me soit décrite au plus près de la réalité,je n'ai eu le droit qu'à une réponse évasive et une attitude qui se cache derrière le conseil syndical pour expliquer l'inexpliquable.

En mon for intérieur je pense qu'il y a véritablement défaut de conseil du syndic au vu des aticles de loi que vous m'avez communiqué.Le syndic a laissé pourrir la situation,et mon but dans un premier temps est de faire pression pour qu'il entame sérieusement les démarches afin de récupérer les impayés.

Comment dois-je m'y prendre pour faire pression sur lui sans entamer de grosses procédures,car dans ce cas au vu du profil des copropriétaires je serai le seul à me battre.
Cordialement.

Par **jaimedu69**, le **18/03/2010** à **15:12**

Aujourd'hui je suis allé voir le responsable secteur du syndic de copropriété Urbania. Précision m'a été apportée qu'il y avait dans le domaine des recours contentieux contre les mauvais payeurs la théorie et la pratique.

En pratique il m'a été démontré par certaines mises au contentieux qui ont finies devant le tribunal de grande instance,que par les différentes voies de recours:commission de surendettement étalement de la dette etc; les mauvais payeurs avaient de beaux jours devant eux.

Je reviens de ce rendez-vous avec une liste de mauvais payeurs,les montants des impayés,ainsi que l'assurance de la part du syndic que 15 d'entre eux étaient entre les mains d'un huissier de justice.

Devant ma suspicion et mon incrédulité,je demande la possibilité de m'en assurer directement auprès de l'huissier en question.La réponse qui m'est faite/vous n'aurez pas de réponse tout cela est confidentiel!

C'est pas trop fort?le seul droit que l'on ait quand on est un bon payeur,c'est de continuer à bien payer.

Quand je dis que l'on va continuer a payer les charges courantes comme on l'a toujours fait,mais que concernant l'appel de charges pour gros travaux,on attendra que les autres aient payé,on me répond;"si tout le monde fait comme vous"!

C'est pas trop fort?alors que nous ,nous ferons cela parce que les autres ne paient pas et que le syndic avoue son impuissance même par voie de justice.

La justice ayant pour l'un des copropriétaires défaillant pris une décision de non poursuite sans possibilité d'appel!

Merci.