



Solidarité sur trésorerie car 2 copropriétaire ne paient aps leurs charges.

Par **Christdiablo**, le **31/10/2019** à **13:02**

Bonjour, Je suis propriétaire d'un appartement en copropriété (environ une dizaine de copropriétaires). On me demande une solidarité entre copropriétaires afin d'apurer la dette de deux défaillants (depuis 2 années pour l'un et cette année pour le second). Je ne souhaite pas et n'ai en aucun cas les moyens financiers d'y participer. Suis-je obligé de m'y plier. Si je ne règle pas les sommes, quels risques j'encoure. Le syndic de copropriété, malgré le fait de les avoir contacté, me demande de régler en deux fois la somme me menaçant de contentieux. Je suis dans l'expectative de vendre mon bien, car les charges de la copropriété ont doublé depuis cette nouvelle copropriété et je n'ai aucun détail sur les raisons de cette augmentation. Et le trésorerie est en déficit à priori à cause de ces deux copropriétaires en impayés deus des mois. Merci d'avance pour votre réponse et pour vos conseils avisés.

Par **youris**, le **31/10/2019** à **16:24**

bonjour,

je suppose que le syndic a entrepris la procédure prévue pour le recouvrement des charges impayés sans attendre que les sommes ne soient trop importantes et mettent en péril les finance de la copropriété.

dans l'attente, il faut bien honorer les factures à la charge de la copropriété, ce n'est pas le syndic qui va avancer l'argent.

très souvent, le règlement de copropriété prévoit une solidarite entre copropriétaires pour le paiement des charges impayées par des copropriétaires défaillants.

si cela n'est pas mentionné dans votre R.C. le syndic doit obtenir l'accord de votre A.G. pour répartir les dettes entre les copropriétaires.

si la solidarité des copropriétaires est prévue par votre RC, vous devez payer puisqu'en achetant ce bien, vous avez accepté ce R.C. qui est un contrat entre copropriétaires.

en principe, les documents fournis par le syndic avant l'A.G. et les P.V. d'A.G. permettent à chaque copropriétaire de connaître l'état financier de sa copropriété.

si vous ne payez pas, le syndic vous mettra en demeure de le faire sachant que les frais de relance seront à votre charge.

salutations

Par **wolfram2**, le **31/10/2019** à **16:54**

Bonjour

Le syndic doit avoir une action très ferme envers les copropriétaires débiteurs pour les faire payer ou provoquer la saisie et la vente de leur lot de copropriété. Encore faut-il que ces mesures aient été décidées en AG des copropriétaires. Toutefois la responsabilité du syndic est engagée s'il n'a pas déjà pris les mesures auprès du Tribunal d'Instance Pour que les débiteurs soient condamnés au paiement de leurs charges. Et prise d'hypothèque à hauteur de la dette.

Il est certain que la trésorerie disponible doit assurer le paiement des charges incompressibles nécessaires au fonctionnement de la copro. Et de la nécessité d'un fonds de réserve pour cela. A voter en AG.

Sur le site service public aller consulter les excellentes informations sur le statut et le fonctionnement de la copro.

Relisez vos convocations en Assemblée générale. Et PV d'AG. Normalement vous avez les informations comptables qui vous montreront l'origine de l'accroissement des charges.

Cordialement.

Wolfram

Par **youris**, le **31/10/2019** à **17:59**

précision, le syndic n'a pas besoin de l'accord de l'A.G. pour lancer une procédure contre les copropriétaires qui ne paient pas leurs charges .

Par **wolfram2**, le **02/11/2019** à **14:26**

Bonjour

Citation : [Toutefois la responsabilité du syndic est engagée **s'il n'a pas déjà pris les mesures** auprès du Tribunal d'Instance Pour que les **débiteurs soient condamnés au paiement** de leurs charges. Et prise d'hypothèque à hauteur de la dette.] Fin de citation. Effectivement, il vaut mieux donner des références et préciser que la loi 65-557 et le décret 67-223 portant statut de la copropriété donne attribution au syndic dans le décret Article 55 Modifié par [Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 - art. 12](#)

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en

justice.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article [R. 136-2](#) du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, **ainsi que** pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est **pas non plus nécessaire** lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des [articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965](#) ou du premier alinéa de [l'article L. 615-6](#) du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

Bonne lecture. Cordialement.
wolfram