



Le syndic peut-il nous demander de payer les charges impayées des autres propriétaires ?

Par **saubouin**, le **09/10/2019** à **11:41**

Bonjour,

Nous avons acheté un logement dans une copropriété il y a moins d'un an. Lors de l'achat, les anciens propriétaires ne nous ont pas avertis de la situation financière de la copropriété en raison d'une gestion catastrophique du syndic (absence d'appels de fonds pour certains copropriétaires). En effet, ils nous ont fait parvenir l'ensemble de leurs appels de fonds qu'ils avaient bien payés. Par ailleurs, lorsque nous sommes devenus propriétaires, nous avons fait les démarches pour payer nos charges dans les délais.

Il y a un mois, la copropriété a fait le choix de changer de syndic. Ce nouveau syndic souhaite faire une régularisation des charges impayées de la résidence grâce à un appel de fonds exceptionnel. Il demande ainsi que l'ensemble des copropriétaires payent les charges impayées de tous selon leur tantième, peu importe si certains ont bien payés leurs charges.

Cette situation est-elle normale ? Le nouveau syndic est-il dans son droit de demander aux bons payeurs de payer les charges impayées de ceux ne les ayant pas payés depuis plusieurs années ?

Dans ce cas présent, en cas de paiement de notre part de cet appel de fonds, est-il possible de demander des garanties particulières ?

En cas de non paiement de cet appel de fonds exceptionnel par les autres copropriétaires, est-il possible que nous soyons dans l'obligation de payer également l'appel de fonds des non payeurs ?

J'espère avoir été clair dans mes questions,
Merci à vous et très bonne journée.

Par **youris**, le **09/10/2019** à **12:01**

Bonjour,

Quand vous avez acheté, vous avez dû recevoir les PV des AG des 3 dernières années ou la situation de la copropriété financière devait être évoquée.

Il existe 2 réponses à votre question:

- soit votre RC prévoit une solidarité pour le paiement des charges de copropriété impayées par des copropriétaires défaillants et dans ce cas la demande du syndic est fondée.
- soit votre RC ne prévoit rien et dans ce cas, il n'y a pas de solidarité entre copropriétaires pour le paiement des charges impayées, il faut alors que le syndic obtienne l'autorisation de l'AG de votre copropriété.

Dans le même temps, le syndic doit faire des procédures contre les copropriétaires défaillants, sans avoir besoin de l'accord de votre AG.

Salutations

Par **saubouin**, le **09/10/2019** à **15:03**

Merci pour cette réponse,

En y regardant de plus près, le règlement de copropriété indique seulement les éléments suivants :

(PARTIE III : REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE)

- « *Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs autres copropriétaires* »

- « *Les obligations de chaque copropriétaires sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit* »

Donc j'imagine que la demande du syndic est fondée, comme vous l'évoquiez ?

Néanmoins, il est précisé les termes "faire l'avance", cela veut-il dire que l'on sera remboursé en cas de poursuite des copropriétaires non payeur ? Peut-t-on demander une garantie particulière signée par le syndic attestant de cette démarche ?

Merci beaucoup à vous !