



## Non recouvrement de charges

Par **notepares**, le **09/02/2010** à **22:17**

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans un immeuble dont le syndic souhaite aujourd'hui imputer à l'ensemble des copropriétaires les charges de 3 lots, impayées... depuis plus de 15 ans !

Ces lots (greniers) n'auraient pas été vendus lorsque l'ancien propriétaire a cédé les différents appartements, et donc les charges ne sont plus versées depuis cette date.

J'ai du mal à comprendre comment un syndic peut attendre 15 ans avant de se rendre compte que ces lots existent, que les charges afférentes ne sont pas versées, et qu'il est désormais impossible d'en retrouver un quelconque propriétaire.

J'aimerais savoir quels documents je suis en droit de réclamer au syndic me prouvant qu'il a bien effectué en temps voulu les démarches nécessaires pour tenter de recouvrer ces sommes.

Si le syndic ne peut prouver qu'il n'a pas initialement négligé d'effectuer ces démarches, les copropriétaires ont-ils un quelconque recours ou bien devons-nous quoi qu'il arrive éponger cette dette ?

Par ailleurs, il semble qu'il n'y ait jamais eu de conseil syndical...

Il me semble judicieux d'en créer un lors de l'AG qui aura lieu dans 10 jours, qu'en pensez-vous ?

Merci d'avance de bien vouloir éclairer ma lanterne sur ces différents points ;-)

Par **BERLU**, le **07/05/2010** à **20:49**

Cela pose le problème du recensement sérieux de tous les lots de copropriété, et de la mise à jour de la liste des copropriétaires par le syndic. Si ces lots n'ont pas été vendus, l'ancien propriétaire ou ses héritiers, sont redevables du paiement des charges de copropriété.

Attention toutefois, il semblerait que la récupération des charges impayées, ne soit possible que sur une période de 5 ans seulement (à vérifier).

En cas de refus de paiement, la copropriété, a la possibilité d'hypothéquer, et de faire vendre à son profit, ces lots.

Si le Syndic actuel, était en fonction, depuis le début, sa responsabilité civile professionnelle, pourrait être recherchée.

Le Conseil Syndical est obligatoire (voir règlement de copropriété),sauf décision expresse de

l'assemblée générale, prise à la majorité qualifiée.  
Bonne Chance. BERLU.

Par **miyako**, le **08/05/2010** à **14:36**

Bonjour,

Attention ,à la prescription de 5 ans .Si aucune diligence n'a eu lieu ,le syndic ne peut pas remonter au delà de 5 ans tant pis pour lui.Il fera jouer son assurance responsabilité professionnelle.

Au cours de l'AG ,il faut élire un CS savoir qui est propriétaire de quoi.A défaut ,on peut le savoir auprès des impôts locaux et du cadastre (voir à la mairie).

Amicalement vôtre  
suji Kenzo