



Copro ne répondant pas

Par gugus

Bonjour,

Nous avons un copropriétaire qui doit une somme de 10.000?
à la copropriété . IL y a quelques temps il a envoyé un chèque au syndic, mais celui ci était sans provision .
Depuis, il est impossible d'avoir un contact avec ce monsieur.
Nous lui avons écrit un mail, téléphoné sur son fixe et son portable, mais sans réponse.
Que conseillez vous de faire, pour avoir une réponse de sa part?
Merci.

Par Isadore

Bonjour,

IL y a quelques temps il a envoyé un chèque au syndic, mais celui ci était sans provision.
Je conseille au syndic de suivre la procédure applicable aux chèques sans provision :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1537]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1537[ur]

On commence par la démarche amiable avec un courrier recommandé.

Et puis si vraiment ce copropriétaire persiste à faire l'autruche, il fera procéder à une saisie.

L'enjeu n'est pas de contacter ce monsieur qui semble tenir à sa tranquillité, mais de recouvrer la somme concernée.

Par gugus

"il faudra procéder à une saisie"

Mais avant de faire celà ,je pense qu'il y a toute une procédure à suivre par étape et qui doit être longue ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vu l'ampleur du problème, vous n'y arriverez pas avec des mails !

Le syndic (pas vous) doit engager les procédures de recouvrement avec un huissier.
et peut mettre une hypothèque sur le lot, ou même le faire saisir.

La démarche est expliquée ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603[ur]

Et aussi : n'oubliez pas la nomination de l'administrateur judiciaire ! Votre copropriété court à la catastrophe...

Par Isadore

Non, c'est le grand avantage du chèque. Voyez le lien. Il faut attendre un délai de 30 jours, pendant lequel on essayera de se faire payer le chèque amiablement et de réclamer la somme par courrier recommandé.

Ensuite, on contacte un commissaire de justice ("huissier"), qui "signifie" le certificat de non paiement délivré par la banque, aux frais du débiteur. Celui-ci aura alors 15 jours pour régulariser.

Passé ce délai, le commissaire pourra procéder à une saisie sur ses comptes bancaires ou sa rémunération. Les frais de saisie seront aussi à la charge du débiteur.

S'il faut tenter une saisie immobilière, oui ce sera un peu long.

Évidemment, cette procédure simplifiée ne s'applique que dans la limite du montant du chèque. Si celui-ci est inférieur à la dette, il faudra se lancer dans une procédure de recouvrement plus complexe. Mais bon, que faire d'autre ?

Par gugus

Merci grandement.

Par gugus

Désolé, ISADORE, de revenir à la charge, mais pouvez vous, m'en dire un peu plus sur cette procédure de recouvrement plus complexe. Exemple : si le débiteur doit 10.000? et qu'il fait un chèque de 5000?, on passe dans une procédure plus complexe?. Lorsque l'on est un béotien en droit, ça surprends quand même.

"Évidemment, cette procédure simplifiée ne s'applique que dans la limite du montant du chèque. Si celui-ci est inférieur à la dette, il faudra se lancer dans une procédure de recouvrement plus complexe. Mais bon, que faire d'autre ?"

Par yapasdequoi

La dette étant supérieure à 5000 euros, la procédure simplifiée par huissier n'est pas applicable.

Si le copropriétaire défaillant ne paie pas dans les 30 jours, ou si aucun accord amiable de remboursement de la dette n'a pu être trouvé, le syndic doit engager une procédure devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Le syndic peut mettre en ?uvre une procédure judiciaire accélérée (référé) pour obtenir une condamnation rapide du copropriétaire défaillant.

Toute créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre du copropriétaire défaillant est garantie par une hypothèque légale permettant de saisir et vendre le lot de copropriété.

Le syndic peut faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. L'inscription est faite lorsque le copropriétaire défaillant n'a pas réglé ses charges après la mise en demeure. Le syndic peut également en accepter la mainlevée. et, en cas d'extinction de la dette, en demander l'annulation.

En outre, le syndicat des copropriétaires a une hypothèque légale spéciale lorsque le copropriétaire défaillant décide de vendre son lot. L'opposition à la vente est formée par le syndic. Elle permet d'obtenir le paiement des sommes dues sur le prix de vente.

Le syndic peut également recourir au privilège mobilier permettant de saisir les meubles et les revenus perçus par le copropriétaire bailleur défaillant.

Par gugus

Encore une fois, merci pour votre expertise et votre gentillesse.

Par gugus

Le problème de notre copropriété, c'est que les comptes n'ont pas été vérifiés depuis plus de deux ans. Que le syndic a failli en ne nous disant pas qu'il n'avait plus de comptable et qu'il a laissé notre copro s'endetter.

Nous sommes décider à changer de syndic, mais il faut trouver un syndic correct, qui de préférence, n'appartient pas à un grand groupe comme le notre et puis ce nouveau syndic doit accepter une copro en mauvais état.

Si vous avez un conseil, il sera forcément le bienvenu.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous avez déjà ouvert une discussion sur le même problème et des réponses vous ont été apportées :
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/copropriete-ayant-50-d-impayes-t47296.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/copropriete-ayant-50-d-impayes-t47296.html[/url]. Vous devriez continuer sur cette discussion.

Par gugus

Oui j'aurais dû , je suis désolé , n'est il pas possible de raccrocher toutes ces questions à celles que vous m'indiquez?

Par gugus

Et puis , je vous avoue ,que ça devient fatiguant dans une copropriété d'être seul à soulever les problèmes et essayer de les résoudre .

La question principale est : que faire quand un syndic des plus importants, ne réponds plus à vos demandes ,à des employés qui sont en burn out ?

Trouver un autre syndic qui veuille bien reprendre une copro en piteux état ? Existe t'il ?

Par yapasdequoi

Non : On vous a dit quoi faire.

Demander au tribunal un administrateur judiciaire.

Vu l'ampleur des impayés, c'est la seule solution.

Par gugus

Merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ne connaissant pas les détails, je suis moins affirmatif sur la nécessité de l'administrateur judiciaire. Il y a d'ailleurs deux niveaux d'intervention, tout d'abord celle du mandataire ad hoc qui laisse opérer le syndic en place, ensuite celle de l'administrateur judiciaire qui se substitue au syndic.

Le conseil syndical devrait se faire conseiller par une association d'aide aux copropriétaires, ARC ou autre.

Par yapasdequoi

Lisez l'autre discussion pour en savoir plus.