



Suite a un décès

Par latortue

suite au refus de succession des héritiers le syndic nous demandes d'avancer les charges de l' appartement mise sous curateur (je précise que nous n'avons reçu aucune information avant 2023 concernant cette mise sous curateur (décès du propriétaire en 2017 .Je me demande si le syndic a l' obligation d'avertir les co-propriétaires ou non ,concernant ce litige .Merci d'avance pour vos réponses

Par isernon

bonjour,

le syndic doit informer tous les copropriétaires des charges impayées.

dans l'attente de récupérer les charges impayées ou la saisie du bien, le syndic peut demander, si le règlement de copropriété le prévoit, aux autres copropriétaires de faire l'avance du paiement de ces charges, à défaut, il y aura des factures impayées pour la copropriété.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Chaque année lors de l'AG, le syndic doit joindre à la convocation les annexes comptables obligatoires.
[url=https://www.anil.org/convocation-assemblee-generale-copropriete/]https://www.anil.org/convocation-assemblee-generale-copropriete/[/url]
Notamment l'annexe 1 doit mentionner la liste des copropriétaires débiteurs et créiteurs lors de la cloture de l'exercice.

Les syndics sont parfois un peu rapides à demander des avances supplémentaires, alors que c'est leur mission de base de procéder aux recouvrements des impayés.

Est-ce que les impayés dépassent 25% du budget prévisionnel ?

Par Rambotte

Bonjour.

Je comprends qu'ici, le syndic se retrouve face à un curateur de succession vacante ?

Il ne s'agirait donc pas d'une procédure de recouvrement d'impayés, mais de se déclarer comme créancier auprès du curateur.

Par latortue

I s'agit bien d'une succession vacante mise sous curateur , mais ce qui me dérange c'est que notre syndic ne nous a pas informer de ce problème depuis 2017 (date du décès du propriétaire de ce lot) lors de AG de 2023 c'est la qu'il aborda le sujet en demandant une avance sur charges communes (que je refuse d'avancer .

Par isernon

bonjour,

depuis 2017, votre A.G. a du approuver les comptes de votre copropriété chaque année, comptes qui ont été vérifiées par un ou des copropriétaires.

ce qui est certain, c'est que si les copropriétaires refusent d'avancer l'argent nécessaire, ce n'est pas le syndic qui va le faire et donc il y aura des factures impayées comme l'électricité des communs, le ménage....

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

En cas d'impayés durables, pour s'assurer de la trésorerie nécessaire, il n'y a pas d'autre solution que de constituer une avance de trésorerie pour pallier provisoirement les défaillances de copropriétaires, même si le règlement de copropriété ne le prévoit pas.

Depuis 2017, la dette de la succession en déshérence apparaissait dans les comptes.

Maintenant que la succession a été placée sous curatelle, la copropriété a un interlocuteur. C'est déjà un progrès. Il s'agit tout d'abord de déclarer la créance du syndicat au curateur, la DNID probablement, mais aussi d'agir en recouvrement ce qui aura pour effet, si ce n'est de recouvrer effectivement les créances, tout au moins d'interrompre la prescription et de permettre une saisie immobilière si le montant est élevé.

Les créances nées il y a plus de cinq ans sont d'ores et déjà prescrites si elles n'ont pas été constatées judiciairement. En ce cas elles sont devenues irrécouvrables et doivent apparaître en comptabilité comme des charges.

Il pourrait être suggéré au curateur de mettre l'appartement en location ce qui lui permettrait de payer les charges de copropriété de la succession.

Par Rambotte

Je ne crois pas que le syndicat puisse faire une procédure de recouvrement ou de saisie, le curateur n'est pas propriétaire, et donc ce n'est pas contre lui que l'on peut agir en recouvrement ou en saisie. En l'état actuel, il n'y a en fait personne contre qui agir.

L'objectif de la curatelle de succession (qui si ça se trouve a été demandée par le syndicat, première personne intéressée), c'est justement de se déclarer créancier, en vue de se faire rembourser.

Ce que doit faire le curateur est décrit par les 809 et suivants. C'est le curateur qui met les biens en vente pour apurer les dettes.

Par isernon

bonjour,

depuis 2017, votre A.G. a du approuver les comptes de votre copropriété chaque année, comptes qui ont été vérifiées par un ou des copropriétaires.

ce qui est certain, c'est que si les copropriétaires refusent d'avancer l'argent nécessaire, ce n'est pas le syndic qui va le faire et donc il y aura des factures impayées comme l'électricité des communs, le ménage....

salutations

Par Nihilscio

La succession est une personne fictive représentée par le curateur contre laquelle on peut agir.

Le curateur a le pouvoir de mettre l'appartement en location, ce qui est un acte d'administration et qui apportera des fonds permettant le paiement des dettes ou, tout au moins, certaines d'entre elles.

Sur autorisation du juge, il peut mettre les biens de la succession en vente.

Si aucun héritier ne s'est fait connaître, l'État entrera en possession des biens de la succession et il les mettra en vente.

Par Rambotte

Justement, je ne pense pas que ce soit juridiquement un "représentant" de la succession, au sens d'un continuateur de la personne du défunt. Assigner le curateur en recouvrement de créance me semble incongru. Tout comme assigner en recouvrement de créance un liquidateur de société. On déclare sa créance au curateur.

La mission du curateur est justement, entre autres, d'apurer le passif (dans la limite de l'actif), d'ailleurs selon un ordre des créanciers.

Par Nihilscio

La curatelle d'une succession vacante peut durer très longtemps. En l'occurrence, le décès du copropriétaire date de 2017, depuis sept ans déjà. On déclare la créance au curateur, et ensuite ? On attend ? Le curateur administre la succession à son bon vouloir ? Il peut attendre que les dettes soient prescrites tant qu'à faire ? Un créancier ne peut faire saisir l'immeuble ? Le patrimoine de la succession peut comprendre une entreprise. Elle est gérée par le curateur. Celui-ci aurait tous les pouvoirs de l'employeur mais les salariés n'auraient pas le droit d'élever un litige contre leur employeur ? De saisir l'inspecteur du travail ou les prud'hommes ? Les clients de l'entreprise non plus ? Le patrimoine de la succession peut comprendre un immeuble donné à bail. Le curateur aurait une action contre le locataire en cas de manquement de celui-ci à ses obligations de locataire mais le locataire n'en aurait aucune contre son bailleur ? Par exemple, l'immeuble loué peut être un local commercial. Vient le moment de la révision du loyer. Le locataire et le curateur ne sont pas d'accord. Le locataire n'a pas le droit de saisir le juge ? Cela n'aurait aucun sens.

... la succession, au sens d'un continuateur de la personne du défunt.

Non, le défunt n'est plus sujet de droit. Mais ses biens sont dévolus, à des héritiers si l'on en trouve ou s'il s'en manifeste, à l'État par défaut d'héritier. Le curateur est le mandataire du propriétaire qui n'est pas encore connu mais qui existe et dont les droits et obligations peuvent faire l'objet de décisions judiciaires.

Par latortue

J' ai reçu confirmation ce matin que le logement est mis en gestion des patrimoines priv. logiquement c'est donc a eux de réglé les charges du logement .Comme j'ai fait opposition a l'injonction de payer ,j'attend éventuellement ce que le tribunal judiciaire décidera de la demande que j'ai faite concernant ce litige avec le syndic .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre litige avec le syndic va se retourner contre vous : si la décision d'une avance a été prise par un vote de l'AG, le syndic est en droit d'exiger la part qui vous incombe, et de vous poursuivre, en vous imputant les frais occasionnés.

Ce n'est pas la bonne approche pour obliger le syndic à traiter le problème de fond, à savoir le recouvrement envers la succession.

Par Nihilscio

J' ai reçu confirmation ce matin que le logement est mis en gestion des patrimoines priv. logiquement c'est donc a eux de réglé les charges du logement
C'est à dire ? Qui gère le logement ? Est-il vide ou habité ?

Comme j'ai fait opposition a l'injonction de payer

Qu'avez vous reçu exactement ? Une ordonnance d'injonction de payer signifiée par huissier ?

De quelle manière avez-vous fait opposition ?

L'appel de fonds lancé par le syndic a-t-il été décidé par l'assemblée générale ?

la demande que j'ai faite concernant ce litige avec le syndic

Quelle demande ? Adressée à qui et comment ?

Ce n'est pas avec le syndic que vous êtes en litige mais avec le syndicat des copropriétaires. L'appel de fonds n'est pas destiné à emplir les poches du syndic mais à combler une insuffisance de trésorerie du syndicat.