



## Contentieux syndic et UN copropriétaire

-----  
Par DodoVolant

Bonjour,  
notre syndic a un contentieux sur charges avec UN copropriétaire (impayés 26.000?). Il a obtenu la vente aux enchères des 4 lots de ce client (valeur estimée 4x 90k? avec mise à prix à 4x 60k?). Donc la seule vente d'UN lot couvrirait la dette. Or, il demande à TOUS les copropriétaires de lui faire l'avance de l'impayé. Est-ce légal ou un pur abus injustifié? Merci de vos avis.  
(toutes ces infos ont été consignées en PV d'AG, sauf la demande d'avance qui arrive de nulle part).

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vu le montant de l'impayé, il y a fort à parier que les comptes de la copropriété sont déficitaires.  
Dans ce cas, le syndic ne peut pas avancer de l'argent, il doit faire voter un appel de fonds d'une avance exceptionnelle qui sera remboursée dès que la licitation aura eu lieu.

L'abus c'est le temps qu'il a pris pour agir face à cet impayé ... Mais vous ne racontez pas l'historique, ni la négligence du conseil syndical, ni les ruses de ce copropriétaire pour échapper à sa dette....

Quelques références juridiques :

article 18

A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

article 35

Le syndic peut exiger le versement :

()

7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

-----  
Par DodoVolant

Merci, oui je viens de comprendre que c'est bien la copropriété qui est impactée par l'impayé, et pas seulement le syndic.

Le problème c'est que nous (copropriétaires) n'avons jamais été informés auparavant (donc j'ignore les détails de l'histoire). En revanche il me semble que le syndic pourrait demander pour le compte bancaire de la copro, un emprunt pour couvrir le découvert, remboursé lors de la vente du premier bien. Notre charge mensuelle serait 10 fois inférieure.

-----  
Par yapasdequoi

Non, le syndic ne peut pas non plus emprunter sans vote de l'AG.

Le compte de la copropriété ne peut pas non plus être à découvert, c'est illégal.

Le syndic dans ce cas arrête de payer les factures, et ensuite il y a coupure d'eau, d'électricité, pénalités de retard par les fournisseurs, résiliation des contrats, etc etc.

L'alternative c'est mettre la copropriété sous administration judiciaire... et là c'est TRES coûteux.

Le conseil syndical doit jouer son rôle : demandez au président de vous renseigner mieux.

-----  
Par morobar

Bonjour,  
Est-ce légal ou un pur abus injustifié?  
Savez-vous ce qui se passe si les lots ne sont pas vendus aux enchères publiques ?  
Hé bien le syndicat de copropriété en devient propriétaire en payant la hauteur de la mise à prix.

-----  
Par yapasdequoi

N'ayant déjà pas de trésorerie pour faire face aux dépenses courantes, le syndicat n'a pas "les moyens" d'acquérir ces lots...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas votre syndic qui a un contentieux avec un copropriétaire, c'est votre copropriété qui a un contentieux avec un copropriétaire qui ne paie pas ses charges.

Les charges de copropriété sont les dépenses que fait la copropriété. L'avance que demande le syndic doit permettre de payer des dépenses de la copropriété. Le syndic ne demande pas aux copropriétaires de lui avancer de l'argent mais il demande aux copropriétaires d'avancer de l'argent à la copropriété.

Ce que peut demander le syndic aux copropriétaires est indiqué à l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967 et plus précisément au 7° de cet article : Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

Il semble que l'avance demandée par le syndic n'ait pas été décidée par l'assemblée générale. Dans ce cas, la demande du syndic n'est pas illégale, elle est seulement facultative. Si vous ne voulez pas payer, vous n'y êtes pas tenu mais ce n'est pas interdit. Le syndic aurait dû penser à inscrire l'autorisation de tels appels de fonds à l'ordre du jour. Maintenant à vous de décider d'accepter ou de refuser. Mais refuser impliquerait d'en assumer les conséquences. Par exemple, si vous avez un gardien, il serait peut-être un peu gênant de lui expliquer dans le détail pourquoi il n'a pas reçu son salaire.

Le syndicat ne peut emprunter de l'argent à un organisme financier pour combler un impayé que si l'assemblée générale le décide à l'unanimité : article 26-4 de la loi 65-557. C'est en pratique impossible et, si une telle demande parvenait à une banque, la banque refuserait probablement. Mais chaque copropriétaire peut, selon sa situation financière, solliciter un crédit personnel.

Vous ne donnez pas les détails du contentieux. Rien ne dit que le syndicat des copropriétaires soit le seul créancier, il y en a peut-être d'autres qui viennent en concurrence avec la copropriété ce qui expliquerait que les quatre lots soient saisis et non un seul et rien ne dit que le syndicat recouvrera sa créance en totalité. Rien ne dit même que le syndicat soit à l'initiative de la saisie. De toute façon, une saisie immobilière prend du temps et, en attendant, il faut bien payer les factures.

-----  
Par DodoVolant

Merci de toutes vos réponses, c'est plus clair pour moi maintenant, je vais me mettre en relation avec le syndic.  
(dans la mesure où c'est lui qui a obtenu la décision de vente aux enchères je ne pense pas qu'il y ait de créancier extérieur, mais c'est effectivement possible).

-----  
Par AGeorges

Bonjour Dodo,  
notre syndic a un contentieux

Donc, vous avez vu que ce n'est pas le Syndic mais le SYNDICAT.

nous (copropriétaires) n'avons jamais été informés auparavant

Avec un tel montant de charges dues, il est peu probable que cela date du tout dernier exercice en cours.  
Donc, vous avez été mis au courant, chaque copropriétaire et votre Conseil Syndical également.

Il suffit de regarder les documents qui sont joints à toute convocation en Assemblée Générale.

Toutes les solutions sont disponibles pour gérer ce type de difficultés. L'AG peut avoir voté une avance de trésorerie, et le Syndic peut, ce que le votre a fait d'ailleurs, forcer la mise en vente judiciaire, mais cela prend un certain temps dans tous les cas. Il existe aussi des garanties d'assurance qui couvrent ce type de difficultés.

Votre situation actuelle résulte apparemment de beaucoup de manquements, un peu de tous les côtés (ne soyez pas surpris ou blessé, c'est très courant). Un Syndic pas très performant, un Conseil Syndical qui ne contrôle pas grand chose et des copropriétaires qui ne vérifient rien et ne lisent même pas les documents attachés à la convocation.

Par exemple, l'annexe comptable n° 1, qui tient le plus souvent en UNE seule page, fournit le total des charges à recouvrer en fin d'exercice. Elle précise l'avance de trésorerie et donne l'état des comptes en fin d'exercice.

26.000? ce n'est pas forcément beaucoup d'argent selon votre budget annuel de dépenses, pour par exemple, une copropriété de plus de 500 logements. Si vous êtes 10, c'est énorme.

Une copropriété est un bien commun, chacun doit s'en occuper un peu.

Et comme il vous a été dit, pour de très nombreux aspects, c'est le Syndicat qui décide en Assemblée Générale. Il faut donc voir si tous les sujets proposés sont complets, au besoin en parler assez tôt avec vos Conseillers Syndicaux et intervenir en AG pour ce qui semble mal traité.

Il n'est pas non plus inutile de se renseigner pour savoir si les impayés sont VRAIMENT des charges dues, et en tous cas ce qui a provoqué un tel retard. Demandez à un Conseiller Syndical qui pourra demander au Syndic s'il ne sait pas. Le Syndic est obligé de répondre aux demandes du CS, sous risque d'astreinte.

Bon courage.

-----  
Par morobar

N'ayant déjà pas de trésorerie pour faire face aux dépenses courantes, le syndicat n'a pas "les moyens" d'acquiescer ces lots.

Le créancier fixe le montant auquel le bien sera mis à prix. Si aucune enchère n'a lieu durant la vente forcée, le créancier sera déclaré adjudicataire du bien à ce montant.

source:[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16987]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16987[url]

-----  
Par yapasdequoi

S'il y a d'autres créanciers, ceci paraît aléatoire....

Et est-ce bien dans l'intérêt de la copropriété ?

De toute façon le syndic n'a pas le choix : il applique ce que l'AG a décidé, ni plus ni moins.