



Clause de solidarité et gestion des charges en indivision

Par crazylass

Je possède trois appartements en indivision avec mon ex mari. Nous avons convenu (accord transactionnel qui n'a pas été homologué...) que chacun paierait les charges de l'appartement qu'il occupe : mon co-indivisaire paie les charges de l'appartement qu'il occupe, et je paie les charges des deux autres.
Régulièrement il ne paie pas sa partie des charges. j'ai demandé au syndic de faire 3 comptes de charges distincts pour 3 appartements (chacun a a fait l'objet d'un titre de propriété individuel)

Le syndic refuse de créer trois comptes distincts pour chaque appartement, invoquant la clause de solidarité du règlement de copropriété. Or, pour moi la solidarité ne veut pas dire ça: ça veut dire que si les charges ne sont pas payés par l'un ou l'autre ou les 2 , le syndic peut se retourner contre l'un ou l'autres des copropriétaires. En raison des retards de paiement de mon co-indivisaire, je me retrouve contrainte de payer sa part, et le syndic menace de saisir les trois appartements.J'aimerais que la gestion soit plus transparente

Questions :

Le syndic a-t-il le droit de refuser de créer des comptes de charges séparés pour chaque lot en invoquant la clause de solidarité ?

La clause de solidarité implique-t-elle réellement la fusion des comptes de charges comme le prétend le syndic ?merci d'avance pour tout éclairage à ce sujet.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vu du syndicat, il n'y a qu'un seul copropriétaire qui est l'indivision. Celle-ci devrait être représentée par un mandataire commun qui peut, à défaut d'accord, être désigné par décision judiciaire.

Le syndic pourrait ouvrir des comptes distincts mais il n'est pas obligé d'accéder à votre demande.

La solution pour que vous ne soyez plus contrainte de payer pour votre ex-mari serait un partage qui mettrait fin à l'indivision.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce que vous demandez au syndic n'est pas légalement possible.

Chaque lot est propriété de votre indivision.

article 23 de la loi 65-557 :

"En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic."

Pour avoir des comptes séparés, il faut mettre fin à l'indivision. Comme il y a plusieurs lots, ce devrait être possible, si besoin avec soulte.

Consultez votre notaire.

Evidemment si votre ex refuse, il faudra saisir la justice.

Par Isadore

Bonjour,

Si je comprends bien le problème à la base est que votre ancien mari ne paye pas ce qui était convenu. En quoi faire des comptes séparés arrangerait-il la chose ?

Le syndic va de toute façon continuer à réclamer la totalité de la dette au meilleur payeur parmi l'indivision.

Je rejoins les autres, si payer seule les charges des trois lots ne vous convient pas il faut procéder au partage.

Par Nihilscio

Ce que vous demandez au syndic n'est pas légalement possible.

C'est légalement possible et c'est très courant. Quand un copropriétaire possède plusieurs lots de copropriété, l'un qu'il occupe lui-même, les autres donnés en location, il est très fréquent que soient ouverts autant de comptes qu'il y a de lots principaux. Cela facilite la gestion comptable pour le copropriétaire bailleur, notamment quand il s'agit de justifier au locataire le montant des charges qui lui sont imputées.

Par yapasdequoi

Un compte par lot peut-être ...

Mais ici il demande un compte par PERSONNE.

Je maintiens que ce n'est pas possible, ces personnes n'ayant aucune existence légale auprès du syndic, seule l'indivision est référencée.

Par Rambotte

Bonjour.

Hors indivision, lorsqu'un copropriétaire possède plusieurs lots (et c'est courant : appartement + garage), il n'y a qu'un seul compte de copropriétaire, pas un par lot.

C'est la même chose quand le copropriétaire est un groupe de personnes en indivision.

C'est en fait ce principe qu'applique le syndic, il n'applique pas vraiment une clause de solidarité, pour la gestion des comptes. Il procède donc correctement même si sa justification est incorrecte.

Par crazylass

Merci à tous pour vos réponses.

je demande bien un compte par lot et pas un compte par personne.

J'ai effectivement des locataires et c'est compliqué pour moi.

Pour le partage c'est la la solution idéale mais à l'heure actuelle je suis bloquée car mon ex mari a refusé de signé l'accord de partage rédigé par le notaire: il conteste les valeurs des bien et autre. Nous n'avons pas que ces trois bien et ils doivent faire l'objet d'un accord général. Par ailleurs, même quand on devra faire les comptes entre nous plus tard, ce sera plus simple.

A l'heure actuelle je demande au syndic de séparer les comptes par lot afin de pouvoir identifier ce qui revient à chaque lot et pouvoir gérer de manière plus transparente. Mais le syndic refuse à cause notamment du principe de solidarité .

Légalement je n'ai pas trouvé de texte de loi qui imposent un tel regroupement sous prétexte que ce soit un même propriétaire. C'est peut être une pratique usuelle pour un syndic mais je ne comprends pas pourquoi légalement ça serait impossible pour lui de le faire. C'est au contraire une garantie de gestion transparente.C'est quand même 3 actes de propriétés différents, 3 lots différents et les chargessont individuelles et imputable à un lot d'abord avant de pouvoir être rattaché à un propriétaire. Ça fera peut être juste plus de travail au syndic d'éditer 3 appels de charges .

Ma fille vient d'acheter un appart dans le même immeuble que son studio, achat à son nom propre les 2 biens. Elle va en louer un des bien et vivre dans l'autre... son syndic a avait au début commencé a regrouper les lots puis elle leur a écrit pour demander la dissociation au nom d'une gestion plus transparente et facilitée des comptes.. il le lui ont fit sans problème: sur son espace en ligne elle a donc un compte lié à un lot et un autre lié à un 2eme.Ça lui permet aussi de régler avec deux comptes bancaires distincts, l'un pour la location meublé et l'autre pour sa vie quotidienne. Ma demande ne leur plait pas du tout. je n'ai pas eu de réponse à celle ci par mail alors que le syndic a répondu a une autre

demande que j'ai faite postérieurement.

Par Nihilscio

Hors indivision, lorsqu'un copropriétaire possède plusieurs lots (et c'est courant : appartement + garage), il n'y a qu'un seul compte de copropriétaire, pas un par lot.

Rien n'interdit d'ouvrir plusieurs comptes, 450.XX1, 450XX2 etc et cela se fait très couramment. Mais évidemment, cela ne change absolument rien à la situation juridique de l'entité copropriétaire. Les comptes 450.XX1 et 450XX2 auront le même titulaire.

A l'heure actuelle je demande au syndic de séparer les comptes par lot afin de pouvoir identifier ce qui revient à chaque lot et pouvoir gérer de manière plus transparente. Mais le syndic refuse à cause notamment du principe de solidarité.

Il n'est pas obligé de le faire mais il y a tout de même de la mauvaise volonté de sa part. Pour lui ce ne serait pas compliqué du tout. Il aurait juste à éditer trois appels de fonds au lieu d'un seul. S'il envoie les appels sous forme électronique, il n'aurait même pas un surcroît de papier à manipuler et cela vous simplifierait la vie. En ce qui concerne la solidarité, cela ne changera rien. Ce n'est jamais qu'une présentation comptable qui n'a aucune conséquence juridique. Ce n'est pas parce qu'il y aurait trois comptes qu'il ne lui serait plus possible de vous demander la somme des soldes des trois comptes. Vraiment, je ne comprends pas. Est-ce un syndic professionnel ?

Légalement je n'ai pas trouvé de texte de loi qui imposent un tel regroupement ?

Légalement, il n'y en a pas. Mais ce n'est pas parce que ce n'est pas obligatoire que c'est interdit.

Autre chose qui n'est pas obligatoire : indiquer quelles sont les charges récupérables sur le locataire. Ce ne peut être une obligation pour le syndic qui n'a pas à s'occuper des locataires mais pourtant tous les syndics le font.

? les charges suivent le lot d'abord avant le propriétaire ?

C'est très vrai et c'est pourquoi le refus du syndic de scinder en trois le compte de copropriétaire de l'indivision m'est incompréhensible.

? puis elle leur a écrit pour demander la dissociation au nom d'une gestion plus transparente et facilitée des comptes.. il le lui ont fait sans problème.

Vous voyez bien. Normalement, il suffit de lui demander. Tous les syndics le font. Mais si le vôtre ne veut pas, il ne veut pas.

Par crazylass

Merci pour votre éclairage.

Je comprends donc qu'il s'agit d'une question de bonne volonté de la part du syndic.

Je vais contacter mon assurance juridique sur les 2 appartements que je gère et je vais leur demander d'écrire des courriers de mise en demeure.

Car en attendant les charges des 2 appartements sont payés, pas le 3ème... mais le syndic menace de saisir les 3 puisqu'il ne dissocie pas par lot. Or s'il les dissocie on verrait bien quel appartement serait concerné et les procédures concerneraient un seul bien, pas les 3... J'ai de plus en plus l'impression que la stratégie est de faire main basse sur les appartements.

Des copropriétaires ont des dettes de plus de 10 000 euros (chez moi mais c'est nos biens qui font lors de l'AG objet de mesures (dossier transmis à avocat pour lancer des poursuites..)).

Par Rambotte

Et si vous annonciez que désormais, il y aura des comptes bancaires différents pour chaque lot ?

Mais bien entendu, cette volonté de comptes bancaires par lots devra être commune aux deux indivisaires.

Par Isadore

Bonjour,

Or s'il les dissocie on verrait bien quel appartement serait concerné et les procédures concerneraient un seul bien, pas les 3

Non, ça ne changerait rien. Les dettes sont celles des propriétaires, pas de lots. Si vous aviez des dettes et qu'une procédure de saisie immobilière était engagée, le syndic pourrait faire saisir n'importe lequel des biens. Par exemple pour une dette relativement faible il ferait plutôt saisir une cave ou un garage pour que la valeur du bien soit en rapport avec le montant de la dette.

Il serait même possible de faire saisir un bien des indivisaires hors copropriété.

Mais vu la lourdeur d'une saisie immobilière il s'agit sans doute de menaces destinées à vous effrayer. Il est plus simple de saisir les revenus ou liquidités d'une personne. Sauf si la dette se chiffre en dizaines de milliers d'euros le syndic ferait d'abord ratisser vos comptes bancaires puis saisir vos rémunérations (ou vos loyers).

Le seul intérêt des comptes séparés serait pour les indivisaires qui peuvent tenir plus facilement leur comptabilité.

Par crazylass

Non, ça ne changerait rien. Les dettes sont celles des propriétaires, pas de lots. Si vous aviez des dettes et qu'une procédure de saisie immobilière était engagée, le syndic pourrait faire saisir n'importe lequel des biens. Par exemple pour une dette relativement faible il ferait plutôt saisir une cave ou un garage pour que la valeur du bien soit en rapport avec le montant de la dette.

Il serait même possible de faire saisir un bien des indivisaires hors copropriété.

Mais vu la lourdeur d'une saisie immobilière il s'agit sans doute de menaces destinées à vous effrayer.

Oui probablement c'est pour faire peur . ça entraîne néanmoins des frais juridiques important car à chaque fois ils le dossier est transmis à un avocat et on est facturé une centaine d'euros.

si j'ai bien compris il y un principe de proportionnalité des poursuites; Article L. 111-7 du code des procédures civiles d'exécution : « Le créancier a le choix des mesures propres à assurer l'exécution ou la conservation de sa créance. L'exécution de ces mesures ne peut excéder ce qui se révèle nécessaire pour obtenir le paiement de l'obligation".

ce ne serait pas logique d'engager des saisies couteuses sur des petits montants et les sommes liquides sont plus avantageuses à saisir. Dans mon cas la vente d'un appartement suffit largement à payer cette dette de 3000 euros. Ils ont même inscrit à l'AG d'engager un avocat pour inscrire une hypothèque sur les biens (l'année dernière il me semble que comme la dette a été réglé au jour de l'AG ça n'a pas été voté) . L'assiette de la saisie peut concerner tous les biens de l'indivision mais si les 3 lots étaient séparés et qu'un seul est en impayé de charge, il serait plus plus efficace de saisir les 3 lots qu'un seul lot, même si cela paraît disproportionné au regard du montant de la dette...le fait de lier les appartements dans le même compte et de ne pas séparer les lots leur donne ectte excuse.

Donc voilà je subis ces aléas car je n'arrive pas à établir un plan de partage notarié avec mon ex. ça va finir en saisine du juge mais j'aurais voulu éviter la vente judiciaire du bien dans lequel je vis actuellement, c'est pour ça que mon ex mari en profite pour tarder à chaque fois à payer. il sait qu'il me tient car je suis plus attaché que lui à ces biens qui ont été exclusivement acheté grâce le fuit uniquement de mon travail (marié sous le régime matrimonial de la communauté , un époux qui a toujours été au chômage depuis 31 ans). je tente l'ultime tentative notariée de partage et ensuite ce sera devant le juge .

Le seul intérêt des comptes séparés serait pour les indivisaires qui peuvent tenir plus facilement leur comptabilité.

Oui c'est bien ça/ Mais ce serait déjà super pour moi.

Par Isadore

Une chose est sûre, si la vente d'un seul bien saisi suffit à éponger la dette (majorée des frais dû par le débiteur, c'est lui qui en assume la majorité), le juge ne va pas en vendre trois dans le cadre d'une procédure de saisie. Et le principe de proportionnalité interdit de vendre un bien de grande valeur pour rembourser une petite dette, surtout s'il existe une autre solution.

Que la copropriété tienne ou non des comptes séparés par lots n'a absolument rien à voir avec les possibilités d'une saisie, comme je l'ai dit précédemment.

De toute façon, pour 3000 euros il n'y aura pas de saisie immobilière sauf si le bien vaut à peu près cette somme.

Le juge essaiera prioritairement de faire des lots avant d'ordonner la vente judiciaire. La vente judiciaire est ordonnée quand le partage n'est pas possible.

Oui c'est bien ça/ Mais ce serait déjà super pour moi.

Essayez d'expliquer au syndic que ça vous permettrait de mieux suivre les impayés et donc de payer les dettes en temps et en heure, donc et que ça serait dans l'intérêt de tout le monde.

Solution alternative, proposer une résolution en ce sens en AG en expliquant l'intérêt de la chose. Si elle est adoptée on peut espérer que le syndic s'y pliera.

Par crazylass

merci pour vos conseils :)

oui la solution de résolution en AG est excellente et en amont convaincre le syndic que c'est dans l'interêt de tous.

Merci infiniment à tous ceux qui se sont penché sur mon cas et on pris le temps de répondre:)

Par crazylass

merci pour vos conseils :)

oui la solution de résolution en AG est excellente et en amont convaincre le syndic que c'est dans l'interêt de tous.

Merci infiniment à tous ceux qui se sont penché sur mon cas et on pris le temps de répondre:)