



## Mise en demeure d'un copropriétaire en impayé, et suites

-----  
Par Deho Edeba

Bonjour,

Notre copropriété a changé de syndic car le précédent était incompétent. Le nouveau syndic (bénévole) s'est alors rendu compte qu'un copropriétaire était en situation d'impayé d'environ 2000?. Pour partie ce sont des sommes dues à des travaux dans l'immeuble qui ont eu lieu il y a deux ans qu'il conteste avoir à payer. Il s'agissait pourtant d'un problème d'étanchéité sur son bâtiment et tout le monde a bien payé sa part sauf lui. Il n'a à notre connaissance pas exprimé son opposition à l'époque, en tout cas rien ne figure dans les PV d'AG. Pour l'autre partie ce sont des appels de fonds que l'ancien syndic ne lui a peut-être pas fait parvenir correctement. Dans tous les cas cet impayé laisse un trou conséquent dans la trésorerie de notre petite copropriété (5 lots) et nous met en difficulté.

Après des discussions téléphoniques avec lui où nous avons tenté de trouver une solution à l'amiable (mise en place d'un échéancier, ...) il a fini par ne plus du tout nous répondre et fait le mort.

Ce copropriétaire loue son appartement par le biais d'une agence immobilière du coin, qui est son mandataire pour la gestion du bien. C'est cette agence qui nous verse les appels de fonds. Or ils affirment qu'ils ne peuvent pas nous verser le montant de l'impayé sans l'accord du propriétaire, mais celui-ci ne répond plus à personne, pas même à eux.

Nous allons donc devoir passer à une phase un peu plus musclée et "juridique", avec un envoi en recommandé d'une mise en demeure. Mais étant donné qu'il a un mandataire, est-ce au propriétaire ou au mandataire que l'on doit envoyer la mise en demeure ? Est-ce aux deux ?

Ensuite si je comprends bien il faudra d'abord tenter une conciliation avant d'avoir recours à un juge. Peut-on choisir nous mêmes le conciliateur, se chargera-t-il de contacter le propriétaire défaillant ?

Merci d'avance pour votre avis sur cette situation  
Bien cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi n'avez vous pas continué à la suite de la précédente discussion ?

Ce n'est pas "nous", c'est le syndic qui doit faire les démarches de recouvrement.

Il doit envoyer la mise en demeure au copropriétaire. Le mandataire n'est en rien le responsable légal.

C'est aussi le copropriétaire débiteur qu'il devra assigner si besoin.

MAis en attendant un huissier devrait pouvoir se charger des démarches, y compris par une procédure simplifiée (moins de 5000 euros)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1746]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1746[/url]

A l'avenir choisissez mieux votre syndic et contrôlez mieux sa gestion.

-----  
Par Deho Edeba

Bonjour,

La précédente discussion qui date d'il y a quelques mois était sur un autre sujet à mon sens donc je me suis permis d'en créer un nouveau pour poser une question précise. Mais désolé si ça ne s'avère pas assez éloigné et ne mérite pas un topic à part.

"Nous" sommes désormais le syndic (bénévole).

Merci pour votre réponse concernant le mandataire, cela clarifie son rôle ici qui n'est donc pas important. C'est au copropriétaire que nous allons donc nous adresser uniquement.

Nous allons nous rapprocher d'un Huissier de justice, dans ce cas, plutôt qu'un Conciliateur. Nous n'étions pas sûr de l'interlocuteur.

Merci !

-----  
Par yapasdequoi

Le conciliateur permet juste de faciliter un compromis. Inutile dans votre situation.  
Le commissaire de justice (huissier) a les moyens d'action.

-----  
Par Urbicande75

L'huissier ne fera rien sans titre, mais il peut probablement vous conseiller.

L'injonction de payer demande du travail pour préparer correctement tous les documents prouvant la créance mais ne nécessite pas de représentation obligatoire.

Envisagez quand même un avocat au moins en consultation même si vous voulez faire les démarches vous même.

En revanche attention à l'obligation de tentative de résolution amiable avant action (Art 750-1 CPC). Vous avez tout intérêt à lancer une démarche officielle de conciliation et vous verrez selon ses délais (motif d'urgence 3° si le non paiement met en danger les comptes ou délais excessifs)

-----  
Par yapasdequoi

MAis si : l'huissier peut lancer une procédure simplifiée pour une créance inférieure à 5000 euros.  
cf lien déjà donné.

-----  
Par Urbicande75

Oui, il peut la démarrer, encore faut il que le débiteur accepte... (ce qui n'avait pas l'air bien parti, mais un courrier d'huissier mettra certainement une pression supplémentaire).

En tout les cas, ça doit certainement valoir tentative de conciliation de toute façon.

-----  
Par Deho Edeba

Merci pour vos précisions !

Je viens d'appeler un huissier du coin qui a un peu rigolé quand j'ai mentionné la procédure simplifiée, il a dit que dans les faits ça n'aboutissait quasiment jamais et que donc ils ne lançaient pas ce genre de procédure

Ensuite ils m'ont dit qu'à part rédiger une sommation de paiement (je suppose l'équivalent d'une lettre en courrier recommandé demandant paiement) les étapes suivantes seraient à voir plutôt auprès d'un avocat.

J'ai une dernière question concernant les frais que cela engendrerait. Est-il entendu que le copropriétaire défaillant sera redevable de ces sommes une fois la situation réglée, ou bien est-ce quelque chose qui sera à partager entre tous (et donc va "manger" la somme de l'impayé récupéré) ?

-----  
Par isernon

bonjour,

vous pouvez consulter ce lien sur ce sujet:

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

salutations

-----

Par yapasdequoi

Sans doute ce n'est pas assez lucratif pour cet huissier ...  
Suivez les démarches du lien donné par isernon.

LEs frais sont à la charge du créancier, sauf si le juge décide autrement. Rine n'interdit de le demander le moment venu.