



## IMPAYES CHARGES

-----  
Par JANO

Bonjour,

Au niveau de notre copropriété, nous avons des impayés (réels et pas des retards de paiement).

Notre syndic veut que ces impayés soient pris en charges par les "autres" copropriétaires, il ne nous a pas encore expliqué le process, mais il "sonde".

Nous lui avons demandé, quelles sont les actions mises en place pour "essayer" de régulariser les impayés auprès des dits "débiteurs", pas de réponse pour l'instant.

Ma question est donc la suivante : Règlementairement, y a-t-il obligation que les copro ne présentant pas d'impayés de prendre en charge les impayés ? Si vous avez un texte précisant le sujet, nous sommes preneur

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est par une avance que les autres copropriétaires peuvent remplir le "trou" de trésorerie. Cette avance est évidemment remboursée lorsque le débiteur solde sa dette.

Le syndic n'a pas le droit de "faire crédit", et le compte de la copropriété ne doit PAS être à découvert.

"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 18)

En attendant, si le syndic n'a pas assez de liquidités pour payer les factures, il y a risque de situations pénibles comme :

- arrêt de l'ascenseur qui n'est plus entretenu
  - coupure de chauffage collectif
  - indemnités de retard sur les factures d'électricité, d'eau
  - refus de dépanneurs/plombier/jardinier d'intervenir en l'attente de leurs paiements
  - et à l'extrême, remplacement du syndic par un administrateur provisoire nommé par le juge dont le coût est assez élevé
- etc

Le syndic a de nombreux moyens pour le recouvrement des impayés, et il est en effet raisonnable d'exiger un compte rendu détaillé de ses actions avant d'accepter d'avancer la trésorerie.

Ensuite il peut mettre à l'AG une résolution pour saisir le lot objet de l'impayé. Mais c'est une procédure qui peut durer longtemps.

Quelques articles de la loi 65-557

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000043977271]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000043977271[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000049398867]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000049398867[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000049397770]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000049397770[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Quel est le montant des impayés en % du budget prévisionnel ?

Plus ou moins de 25% ?

-----  
Par JANO

Bonjour,

A ce jour nous sommes sur 20% d'impayés, je ne connais pas le % à partir duquel une copropriété est considéré en "difficulté" ? Merci

-----  
Par JANO

RE,  
Notre copro comporte 28 lots dont 6 appartiennent à une SCI et c'est cette SCI (en autres ) , qui ne payent pas les charges.  
Les locataires "passent" par une agence immobilière qui je pense représente la SCI  
Merci

-----  
Par yapasdequoi

c'est à partir de 25%. LISEZ les liens fournis.

20% c'est déjà beaucoup, estce depuis longtemps ?  
Une SCI peut être saisie.... Votre syndic doit se bouger ! Et que fait le conseil syndical ?

NB : ça peut prendre longtemps, à vous d'estimer le risque de problèmes pénibles si vous votez contre l'avance de trésorerie.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Règlementairement, y a t-il obligation que les copro ne présentant pas d'impayés de prendre en charge les impayés ?  
Règlementairement, non. Pratiquement, oui, comme l'a expliqué yapasdequoi. S'il y a 20 % d'impayés, soit les copropriétaires bons payeurs font l'avance de ce que doivent les mauvais payeurs, soit les fournisseurs et prestataires ne reçoivent le paiement que de 80 % de leurs factures avec les inconvénients que vous imaginez bien.

C'est à l'assemblée générale d'en décider. C'est elle qui décide. Le syndic ne peut que proposer.

Il faut bien sûr demander au syndic ce qu'il a entrepris pour recouvrer les impayés. C'est avant tout la mission du conseil syndical.

Le plus gros copropriétaire débiteur étant un copropriétaire bailleur, une fois qu'il aura été condamné, il y aura la possibilité de faire saisir les loyers. Il faut espérer que les locataires paient leurs loyers. Un défaut de paiement de locataires pourrait expliquer le défaut de paiement du bailleur. Expliquer n'est pas justifier. On peut comprendre des difficultés passagères d'un copropriétaire occupant et réagir avec une certaine souplesse. Il en va différemment d'un copropriétaire bailleur. Il ne peut prétendre imposer aux autres copropriétaires d'assumer le risque financier de ses investissements.

Une copropriété est en difficulté lorsque les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles comme dit à l'article 29-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et il faut alors que le syndic demande la désignation d'un mandataire ad hoc. Mais il ne faut se précipiter. Si la situation est effectivement grave, il faut en passer par le mandataire ad hoc voire l'administration judiciaire, mais si la situation est maîtrisée, un mandataire ad hoc ne servira en fait à rien sauf à alourdir encore les charges de copropriété.

-----  
Par isernon

bonjour,

le règlement de copropriété peut prévoir qu'en cas de copropriétaire défaillant dans le paiement des charges, les autres copropriétaires fassent l'avance des impayés qui seront rembourser par le copropriétaire défaillant ou par la vente de l'appartement après sa saisie.

si le syndic n'a pas l'argent pour payer les factures de la copropriété, les entreprises n'interviendront plus pour l'entretien de la copropriété sans oublier les factures d'électricité des communs et éventuellement le gaz ou le fuel si chauffage collectif.

salutations

-----  
Par JANO

Bonjour,

@yapasdequoi : Pour un des impayés depuis le début de la copro ( 2 ans, l'ancien syndic n'a pas fait grand chose , malgré les demandes répétées du CS), pour l'autre , depuis que nous avons changé de syndic ( 8 mois).

@Nihilscio : Au niveau CS, c'est effectivement ce que nous avons fait vs le syndic.

Au niveau CS, nous attendons le retour du syndic. Nous n'avons eu cette visibilité des impayés que depuis 1 semaine

Merci pour l'ensemble de vos retours

-----  
Par isernon

bonjour,

le contrôle de la gestion du syndic est une des prérogatives principales du conseil syndical selon l'article 21 de la loi 65-557.

chaque année l'a.g. approuve ou pas les comptes présentés par le syndic.

salutations