



## Charges de copropriété

Par **NewCal**, le **31/10/2022** à **06:51**

Bonjour,

je suis copropriétaire dans une résidence, cette dernière est en procès depuis son achèvement il y'a 10 ans, malfaçons ect... Je me retrouve aujourd'hui à avancer des charges de réfections de la résidence soit disant qui seront remboursés... d'un montant astronomique, je suis débitrice a fortiori car j'ai des limites à pouvoir assurer la traite du crédit immobilier en plus des charges. Ils veulent me mettre en demeure aujourd'hui, je ne paierais toujours pas plus que ce que je donne tous les mois soit 600€, que puis-je faire ou qu'est-ce que je risque ? Peuvent-ils saisir mon bien même si j'honore mon prêt auprès de la banque ?  
merci de votre réponse

bien cordialement

Par **oyster**, le **31/10/2022** à **08:11**

Bonjour ,

Le fait que l'assurance biennale ,et par la suite décennale amène à un refus de prise en charge

et en conséquence un vote pour ester en justice :

Donc des frais que répercute le syndic ,n'étant pas banquier qui amène en conséquence à des

charges pour tous les copros .

Prenez rendez vous avec votre syndic pour trouver un accord .

Par **NewCal**, le **31/10/2022** à **11:11**

J'ai déjà prit contact et ils savent pertinemment que je ne pourrais pas aller au-delà, je ne vais pas aller tapiner pour payer des charges ma question est de savoir ce que je risque ! Saisie du bien ? Alors que je rembourse mon crédit en temps et en heure auprès de ma banque ! Je

n'ai jamais arrêté de payer tous les mois dans mes moyens contrairement à certaines SCI donc qu'est-ce que je risque là est ma question

Par **youris**, le **31/10/2022** à **11:20**

bonjour,

voir ce lien sur le recouvrement des charges impayées :

[recouvrement charges copropriété impayées](#)

cela peut aller jusqu'à la saisie de votre bien.

c'est votre syndicat des copropriétaires qui a mandaté votre syndic pour faire une procédure judiciaire. Les copropriétaires sont donc engagés par cette procédure.

ce n'est pas votre syndic qui va payer pour vous.

vous pouvez envisager de vendre votre bien.

salutations

Par **Pierrepauljean**, le **31/10/2022** à **11:35**

bonjour

Etiez vous informé des procédures lorsque vous avez acheté ce bien ?

concernant le recouvrement des impayés, c'est une des missions du syndic

concernant la saisie du bien, c'est à dire la vente aux enchères du bien, il faut faire voter une résolution en AG

ce n'est pas parce que vous remboursez le crédit immobilier souscrit pour l'achat, que le syndicat ne peut pas vous poursuivre par une saisie immobilière

assistez vous aux AG pour connaitre l'avancement des procédures concernant les malfaçons ?

Par **oyster**, le **31/10/2022** à **12:08**

Bonjour;

Une procédure n'est jamais gratuite ,et ne comptez pas sur les autres copros pour payer à votre place!.....

En conséquence une action du syndic pour faire vendre votre bien ne peut se faire que suite à une décision en AG ., et , dans la mesure ou la somme devient conséquente .

La réalisation de la vente ne se fait pas avant un autre délai qui est assez long ...

Il serait opportun de songer à une autre solution moins pénalisante financièrement .

Par **Visiteur**, le **31/10/2022** à **12:49**

Bonjour,

Vous ne devez pas confondre et payer à la fois les échéances du prêt à la banque et les charges de copropriété au syndic.

Si vous ne pouvez plus y faire face, il est préférable de vendre votre bien avant qu'il soit saisi et vendu aux enchères (à bas prix, forcément).

Par **youris**, le **31/10/2022** à **13:24**

lorsqu'il y a une procédure en cours dans une copropriété, cela doit être mentionné dans l'annonce en cas de vote d'un lot.

Par **Visiteur**, le **31/10/2022** à **16:29**

La procédure en cours doit surtout être signalée par le syndic dans l'état daté.

Par **youris**, le **31/10/2022** à **19:07**

je ne suis pas certain que l'acquéreur ait connaissance de l'état daté établi par le syndic à la demande du vendeur (ou de son notaire).

Par **Visiteur**, le **31/10/2022** à **19:19**

L'état daté établi par le syndic est une information importante transmise au notaire pour

informer le vendeur. Libre à lui de ne pas le lire .... mais il ne doit pas se cacher derrière sa négligence par la suite.

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000042078599](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078599)

[quote]

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente à chaque lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. **Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.**

[/quote]

Par **oyster**, le **01/11/2022** à **07:00**

Bonjour,

L'unique porte de sortie aurait été de vendre bien avant les dix ans de procédures

L'obtention d'un prêt qui ne laissait pas de manoeuvre possible en cas de "pépin"

amène ce genre de situation assez classique de nos jours.

Quant au résultat du procès depuis dix ans , si refus de l'assurance DO on peut se dire que tout est possible, mais rien n'est certain ???

Prenez rendez vous avec votre syndic pour trouver une solution peut éviter bien des frais .