



avances généralisées des impayés de charges de certains copropriétaires

Par **Jean2025**, le 16/07/2024 à 14:30

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans un immeuble parisien. Depuis plusieurs mois le syndic nous alerte que les impayés de charges deviennent un problème alarmant. Aujourd'hui je reçois, associé à mon appel trimestriel, une requête d'avance pour palier aux impayés non encaissés, certainement depuis des années puisque l'ardoise s'élève à 25000 euros. Nous sommes une quinzaine de copropriétaires, pour ma part cette avance à cause des impayés s'élève à 500 euros pour mes tantièmes (un studio de 20 M2).

Ma question est la suivante : ayant toujours payé mes charges en temps et en heure depuis 20 ans, et le syndic, à mon sens, n'ayant pas fait convenablement son travail de recouvrement, puis je refuser de payer cette avance?

Vous remerciant par avance, XXXX Anonymisation

PS le syndic doit vendre l'année prochaine la loge du gardien et espère ainsi rembourser ces avances; en attendant il manque de la trésorerie pour certains travaux dans l'immeuble, d'où le besoin de ces avances... Cela révèle une certaine incapacité à gérer l'immeuble de la part du syndic. Comme d'autres copropriétaires, je ne peux plus avoir confiance.

Par **Pierrepauljean**, le 16/07/2024 à 14:52

bonjour

Merci de retirer vore nom du message

le syndic ne peut pas faire un appel de fonds exceptionnel si celui ci n'a pas été voté en AG

avez vous regardé les annexes compables dans la dernière convocation d'AG?

vous devez avoir la liste des copropriétaires débiteurs à la date de cloture de l'exercice comptable?

c'est le "travail" du CS de suivre la comptabilité de l'immeuble

un copropriétaire a-t-il questionné le syndic sur le recouvrement en cours des impayés?

Par **coproeclos**, le **16/07/2024** à **16:16**

Bonjour,

Le syndic n'a pas besoin d'autorisation de l'AG pour recouvrer des charges impayées. S'il n'a pas fait son job, il a fait une faute.

L'article 55 du décret de 1967 le précise :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039345613

Comme il vient d'être dit, le conseil syndical doit contrôler la comptabilité, et en tant que proprio vous avez eu l'information des impayés avec la convocation de l'AG sur les annexes comptables. Ce CS a sa part de responsabilité.

Quant aux avances faites par les proprios pour pallier des charges impayées, le syndic n'a effectivement pas le droit d'en demander la couverture par les autres.

D'autre part la vente d'une partie commune ne peut pas être affectée aux impayés. Le syndic sera dans l'obligation d'en affecter la valeur, dès la vente actée, à l'ensemble des copropriétaires, en déduisant à chacun les sommes éventuellement dues.

Bien à vous.

Par **Pierrepaulejean**, le **16/07/2024** à **18:15**

le syndic ne déduit pas de la quote part de chaque copropriétaire les sommes dues, il impute sur le compte de chaque copropriétaire sa quote part du produit de la vente....ce qui diminue le solde débiteur des copropriétaires donc le solde est en négatif

Par **coproeclos**, le **16/07/2024** à **19:08**

Bonjour,

Non, voici ce que dit la loi de 1965 : *"Article 16-1 - Créé par la loi 79-2 du 02/01/1979 - Modifié par ordonnance 2014-1345 du 06/11/2014 - Modifié par ordonnance 2019-1101 du 30/10/2019*

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313549

Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et

proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires."

Un récent arrêt de cassation dit également que la somme ne peut être versée au "Fonds travaux". Je n'ai malheureusement pas sécurisé le lien. Espérons que je ne suis pas le seul à l'avoir lu et que cette personne le communiquera.

Bien à vous.