



## J'ai problème avec mon syndic

Par **peet**, le **24/05/2024** à **21:42**

Bonjour et merci par avance pour vos conseils.

Je suis au conseil syndical de ma résidence.

Nous avons un locataire qui ne paye pas ses charges.

J ai donc informé le syndic par mail de ce probleme, lui demandant de faire le nécessaire pour recouvrir les impayés via une procedure.

Impossible de savoir si cette procedure est mis en place, malgré plusieurs mails.

Cela fait deux ans que je mets en alerte le conseil sur ce problème d impayés qui s'ettoffe considerablement.

J ai donc engager moi même des recherches pour creuser le sujet.

Il s' avère que le propriétaire est décédé il y a 20 ans sans heritier.

J en ai informé le syndic, mais toujours pas de retour de sa part.

Nous avons donc un gros probleme d'efficacité avec ce dernier.

J ai poursuivi mes recherches pour apprendre qu'il s'agit d'une succession vacante et que le bien appartient donc à l' état.

En toute logique, puisque les charges ne sont pas payées,le syndic devrait se rapprocher des impôts pour réclamation des charges non payées et demande d expulsion du locataire irrégulier.

Toujours aucun retour de la part du syndic.

Je me rends compte que moi-même j'arrive à broussailler ce qu'il faudrait faire, alors que visiblement le syndic depuis deux ans n'a aucune réponse à ce problème.

Que conseillez vous comme action vis à vis du syndic , surtout que nous avons d'autres problèmes avec celui ci.

Avec mes remerciements.

Par **Pierrepaulejean**, le **24/05/2024** à **22:03**

bonjour

pourquoi parlez vous des impayés d'un locataire?

Un syndic n'a pas de lien de droit avec un locataire

Par **Rambotte**, le **24/05/2024** à **22:04**

Bonjour.

Le locataire n'a pas à payer des charges de copropriété. C'est le copropriétaire qui doit les payer.

Une fraction de ces charges est récupérable auprès du locataire. Mais nul devoir du bailleur de récupérer certaines charges.

Le locataire n'est pas débiteur du syndicat, et il n'y a aucune relation de droit entre le syndic et un locataire. Le syndic n'a pas pouvoir sur le locataire, et il le sait. Il n'a rien à recouvrer contre le locataire.

Que vient faire ici le service des impôts ?

Vous débrouissaillez très mal.

Par **peet**, le **24/05/2024** à **22:08**

Bonjour monsieur,

J'appelle cela locataire mais en fait, l'appartement est squatter.

Cordialement

Par **Pierrepaulejean**, le **24/05/2024** à **22:21**

si un copropriétaire est débiteur, c'est le rôle et le devoir du syndic de procéder au recouvrement des charges et d'engager la procédure prévue

Par **Rambotte**, le **24/05/2024** à **22:24**

Quand on pose mal un problème...

Si c'est vraiment un squatteur, le syndicat peut agir en action oblique pour exercer les actions que le propriétaire s'abstient d'exercer.

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-johanna-sroussi/action-syndicat-coproprietaires-contre-squatteurs-31858.htm>

Notez que c'est le syndicat qui agit, et donc il faut qu'il y ait une AG qui décide de cette action, décision que le syndic pourra exécuter au nom du syndicat.

Concernant les charges de copropriété, si l'Etat s'est envoyé en possession de la succession vacante, et est devenu copropriétaire, c'est l'Etat le débiteur des charges de copropriété, pas le squatteur.

Il faudrait en savoir plus sur l'état actuel de la curatelle de la succession vacante. Une succession peut être vacante, mais si personne ne fait rien, il ne se passe rien, et il n'y a pas de désignation d'un curateur de succession vacante. Et l'Etat n'entre pas en possession du bien. En général, c'est souvent un créancier de la succession qui demande l'ouverture de la curatelle de succession vacante. Ici le syndicat. Que s'est-il passé il y a 20 ans, peu après le décès ? Il est même possible que la succession soit en déshérence.

Par **peet**, le **24/05/2024** à **22:32**

Merci pour votre réponse.

Le propriétaire est décédé depuis vingt ans.

Le Syndic de propreté sais bien que le propriétaire est décédé.

Avec tous les éléments qui a été fourni au syndic, n'aurait il pas du se rapprocher du propriétaire actuel, donc les impôts ou les domaines, pour le règlement.

Cordialement.

Par **peet**, le **24/05/2024** à **22:48**

Je vous remercie pour vos conseils, je vais continuer mes recherches

Par **Rambotte**, le **24/05/2024** à **22:54**

Je ferais une demande de renseignements sur le lot de copropriété au Service de la Publicité Foncière, pour voir si un envoi en possession de l'Etat a été fait, et donc si les Domaines sont le nouveau propriétaire.

Par **peet**, le **24/05/2024** à **22:55**

Merci beaucoup pour ce conseil

Par **Lingénu**, le **25/05/2024** à **00:08**

Bonjour,

Rambotte vous dirige dans la bonne direction.

Lorsqu'une succession est vacante, elle peut être placée sous la curatelle de l'État à la demande de tout créancier, en l'occurrence le syndicat des copropriétaires. Pour cela il faut déposer une requête au président du tribunal judiciaire. Lorsqu'aucun héritier ne s'est manifesté ou n'a été trouvé et au plus tard au bout de trente ans, l'État peut entrer en possession des biens de la succession.

Comme vous ne savez pas où vous en êtes, la première chose à faire est de vous renseigner auprès de service de la publicité foncière pour savoir qui est le propriétaire en titre. Soit c'est l'État, soit c'est encore le défunt. Dans la première hypothèse, le syndic devrait le savoir parce qu'alors il aurait dû recevoir l'avis de mutation mentionné à l'article 6 du décret du 17 mars 1967. Mais demandez tout de même au SPF. Dans la seconde hypothèse, qui me semble la plus probable, il faudrait vous renseigner auprès du service chargé du domaine, la DNID, afin de savoir s'il assure la curatelle de la succession. Il existe un formulaire qui permet de l'interroger : <https://recherchesuccessionsvacantes.impots.gouv.fr/>.

Si la succession a été placée sous la curatelle de la DNID, c'est à celle-ci qu'il faut adresser les appels de fonds et autres documents devant être notifiés aux copropriétaires.

Si la succession n'a pas été placée sous curatelle après vingt ans, il serait grand temps de s'en préoccuper. Il faut que le syndic demande à l'avocat du syndicat de déposer la requête au président du tribunal. Il peut le faire sans autoprisation préalable de l'assemblée générale.

Par ailleurs, il serait opportun de vérifier si le syndic a inscrit l'hypothèque légale du syndicat.

Il ne faut pas vous faire d'illusion. Si rien n'a été fait depuis vingt ans, vous ne pourrez recouvrer que les impayés des cinq dernières années.

Il est tout à fait anormal que le syndic soit resté inactif si longtemps.

Par **Pierrepaulejean**, le **25/05/2024** à **08:34**

il est aberrant que le syndic actuel ou ses prédécesseurs n'aient "rien "fait suite au décès de ce copropriétaire

et le CS ?

son role est de controler le syndic.....

le CS est il inactif ?

Par **Rambotte**, le **25/05/2024** à **09:11**

Je me pose aussi la question des actions que le syndic peut faire du seul fait de son mandat, et les actions qu'il ne peut faire que suite à une décision d'AG.

Si, il y a 20 ans, une résolution avait été mise à l'ordre du jour au sujet d'actions à entreprendre, et que l'AG a voté contre...

Par **peet**, le **25/05/2024** à **09:20**

Je vous remercie beaucoup pour ces compléments d'informations.

Je vais donc pouvoir mieux débroussailler.

Concernant le CS j'y suis depuis peu car justement celui-ci il n'est pas très actif.

Encore merci à tous pour vos conseils.

Par **peet**, le **25/05/2024** à **09:54**

Merci Rambotte

J'ai fouillé dans l'historique aucune résolution notifiée en AG.

Il n'y a que moi qui demande des explications sur ce sujet au syndic, qui peine à répondre.

Jeune conseillé de la copro, je suis fébrile face à cette situation.

Il ne me semble pas normal que le syndic depuis 2 ans ne réponde pas?

Bien à vous

Par **Rambotte**, le **25/05/2024** à **10:01**

Pour en revenir au lien que j'avais fourni au sujet de l'action oblique du syndicat contre les squatteurs.

En aucun cas le non-paiement des charges de copropriété par le copropriétaire défaillant n'est un préjudice causé par le squatteur.

Pour que l'action oblique fonctionne, il faut que le squatteur occasionne un préjudice au syndicat, par exemple par le non respect du règlement de copropriété, causant un trouble de voisinage.

Dans ce cas, c'est au copropriétaire d'agir pour faire cesser ce trouble de voisinage causé par son occupant, en faisant expulser son occupant sans droit ni titre.

Si le copropriétaire est défaillant pour faire cesser le trouble, le syndicat peut exercer l'action oblique pour faire cesser le trouble de voisinage à la place du copropriétaire.

Mais si vos squatteurs occupent paisiblement le logement en respectant en tous points le règlement de copropriété et sans causer de nuisances, je ne vois pas comment agir en action oblique pour faire expulser l'occupant. Seul le copropriétaire peut agir en expulsion, puisque lui, il subit un préjudice d'occupation de son bien.

D'ailleurs, si le seul préjudice est le non-paiement des charges, l'expulsion du squatteur ne va pas réparer le préjudice.

Par **Lingénu**, le **25/05/2024** à **10:56**

Bonjour,

[quote]

Il ne me semble pas normal que le syndic depuis 2 ans ne réponde pas?[/quote]

Si vous agissez à titre individuel, le syndic n'a pas formellement l'obligation de vous répondre. Les prérogatives du conseil syndical sont collégiales.

De toute façon il y a carence autant de la part du syndic que du conseil syndical. Quand on ne sait pas quoi faire, on se renseigne.

Par **peet**, le **25/05/2024** à **11:05**

Merci Lingenu

Les demandes sont faites par mail via à mon mail personnel, signer " le conseil syndical " car nous sommes 4 au conseil syndical.

Cordialement

Par **peet**, le **25/05/2024** à **11:05**

Mais 4 inexpérimenté

Par **beatles**, le **25/05/2024** à **12:08**

Bonjour,

[quote]Si vous agissez à titre individuel, le syndic n'a pas formellement l'obligation de vous répondre. Les prérogatives du conseil syndical sont collégiales.[/quote]

Pas plus qu'il a obligation de répondre au collègue qu'est le conseil syndical ; en revanche le conseil syndical peut informer le syndicat de ce refus dans le compte rendu de sa mission.

Deuxième alinéa de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.[/quote]

@Lingenu : mais pour ce qui est d'agir à titre individuel d'un membre du conseil syndical l'article 26 du décret du 17 mars 1967 semblerait dire le contraire de votre affirmation :

[quote]

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues aux articles 21-1 à 21-5 et 25 a de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux articles 21 et 21-1 du présent décret.

**Un ou plusieurs membres du conseil syndical** peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au septième alinéa de [l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965](#).

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, et sauf dispense de mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence prévue au même article.

[/quote]

Cdt.

Par **Lingénu**, le **25/05/2024** à **12:49**

L'action oblique est l'action du créancier contre le débiteur du débiteur. Elle n'est recevable que lorsque le créancier a agi sans succès contre le débiteur direct.

En l'espèce, un copropriétaire est débiteur de ses charges de copropriété envers le syndicat.

Son lot de copropriété est occupé par une personne dont la qualité exacte n'est pas certaine : locataire ? occupant sans titre ? Occupant à titre gratuit ?

En fonction de sa qualité qui reste à déterminer, il sera peut-être possible d'exiger le paiement des charges de copropriété par cet occupant mais il faut au préalable impérativement pouvoir attester qu'on a agi contre le propriétaire débiteur qui est le débiteur direct du syndicat.

Pour ce faire il faut commencer par identifier ce propriétaire ou son représentant ce qui nous ramène à la question de la gestion des biens de la succession du copropriétaire défunt.

Si cela n'a pas encore été fait, il faut requérir la curatelle de la succession. Dès que la succession sera sous curatelle il faudra mettre le curateur en demeure sous un bref délai (une quinzaine de jours) de s'acquitter des charges impayées au cours des cinq dernières années. Si, ce qui est prévisible, la créance du syndicat n'est pas recouvrée à l'issue de ce court délai, il faudra assigner le curateur en vue de le faire condamner ( non pas personnellement mais en sa qualité de gestionnaire ) à verser les sommes impayées qui se sont accumulées au cours des cinq dernières années.

Cette assignation aura pour premier effet d'interrompre la prescription. C'est important parce qu'actuellement tout trimestre passé est un trimestre perdu.

Ensuite, selon comment les choses évolueront, vous aviserez. A l'extrême, à défaut d'autres solutions, vous pourriez prendre l'initiative d'une saisie judiciaire.

Par **Rambotte**, le **25/05/2024** à **13:46**

En réfléchissant, le copropriétaire qui engage une procédure d'expulsion est en droit de demander une indemnité d'occupation aux occupants sans titre (mais ils peuvent être insolvables). Donc on peut estimer que le débiteur du syndicat est lui-même potentiellement

créancier de l'occupant sans titre. Et peut potentiellement recouvrer des sommes pouvant servir à payer sa propre dette.

Dans ce contexte, l'action oblique du syndicat pourrait prospérer. Mais reste qu'il faut savoir au nom de qui l'exercer, donc faire au préalable toutes les démarches pour comprendre l'état des lieux de la succession vacante, et l'état des lieux du droit de propriété.

**Par Rambotte, le 25/05/2024 à 13:58**

Question en parallèle : lors de la liquidation judiciaire d'une société, est-ce que ça a du sens de faire condamner en justice le liquidateur judiciaire à payer une dette de la société à un créancier ?

Pour moi, le curateur de la succession vacante a un rôle tout à fait similaire au liquidateur judiciaire. Il doit payer les créanciers selon leur sûreté et/ou l'ordre de déclaration des créances, à concurrence de l'actif disponible.

**Par Lingénu, le 25/05/2024 à 14:30**

Il y a des similitudes. Les créanciers ne pourront effectivement pas recouvrer des montants supérieurs à celui de l'actif disponible. Mais il ne faut pas oublier que le syndicat des copropriétaires bénéficie d'une hypothèque spéciale qui porte sur l'année en cours et les quatre années précédentes ce qui lui donne une excellente garantie. En outre l'actif comprend un immeuble qui peut être donné en location et qui serait alors source de revenus, ces revenus pouvant être saisis par le syndicat tant que l'immeuble n'est pas vendu.

Ensuite, je le répète, tant que la succession reste vacante sans qu'elle soit placée sous curatelle de l'administration, le syndicat ne peut rien faire.

Un protocole d'accord avec le curateur est tout à fait envisageable et, à défaut, un jugement reconnaissant la créance du syndicat qui lui donnera des moyens d'exécution forcée.