



## Récupération des impayés en copropriété

Par **daniou**, le **24/05/2022** à **17:37**

Bonjour,

Les impayés de charges ou de travaux sont récupérés par le syndic d'une copropriété lors des ventes des logements par l'intermédiaires du Notaire. Les copropriétaires solvables ont donc fait l'avance des fonds nécessaires pour le fond de roulement ou le paiement des factures de la copropriété. Comment les copropriétaires restants dans la copropriété ou qui vendent peuvent-ils s'assurer que leur cote-part des ces impayés leur est restituée ?

Merci.

Par **coproeclos**, le **24/05/2022** à **19:17**

Bonjour,

Sur quoi vous basez-vous pour affirmer vos propos ? En copropriété la solidarité entre copros n'existe pas.

Si le syndic a réclamé les impayés sur les autres proprios il a commis une faute grave.

Pourquoi n'a t-il pas récupéré les sommes impayées auprès des copros défaillants. Il n'a pas besoin d'une autorisation de l'AG pour assigner au TJ. Il DOIT le faire automatiquement selon l'article 55 du décret de 1967 :

Décret article 55 -

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039345613](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039345613)

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance,

...

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

Bien à vous.

Par **amajuris**, le **24/05/2022** à **20:44**

bonjour,

certes il n'y a pas de solidarité entre les copropriétaires pour le paiement des charges impayées mais :

- cette solidarité peut être prévue dans le règlement de copropriété.
- cette solidarité peut avoir été votée par l'assemblée générale.

le recouvrement des charges impayées étant une des missions essentielles du syndic, celui-ci peut, après mise en demeure infructueuse, engager une procédure devant le tribunal, contre ce copropriétaire défaillant.

si le copropriétaire défaillant ne paie toujours pas, en l'absence de solidarité, le syndic ne paiera pas les factures avec ses conséquences (plus de ménage, plus d'électricité, plus d'assurance....).

salutations

Par **nihilscio**, le **24/05/2022** à **22:02**

Bonjour,

[quote]

Comment les copropriétaires restants dans la copropriété ou qui vendent peuvent-ils s'assurer que leur cote part des ces impayés leur est restituée?

[/quote]

Ils s'en assurent en consultant les états financiers fournis avec la convocation à l'assemblée générale appelée à approuver les comptes annuels.

Lors d'une vente, le syndic récupère les créances qu'a le syndicat sur le vendeur. Comme le syndic ne met pas (normalement) la somme récupérée dans sa poche, la dette du vendeur est remboursée aux copropriétaires.

Lorsqu'il y a beaucoup d'impayés, l'assemblée générale peut décider d'avances, usuellement dénommées avances de solidarité. De telles avances sont par nature temporaires. Le syndicat doit recouvrer ses créances, par des actions en justice si nécessaires. Cela peut aller jusqu'à la saisie immobilière. Les sommes avancées ne sont perdues en tout ou parties que lorsqu'après une saisie, le copropriétaire saisi reste débiteur. C'est rare.

Lorsque les créances ayant justifié une avance de trésorerie ont été recouvrées, il faut bien sûr penser à rembourser les copropriétaires. Rassurez-vous, les copropriétaires, à commencer par les conseillers syndicaux, n'oublient jamais d'y penser.