



## Charges de copropriété impayées

Par **gajoceb**, le **07/03/2015** à **09:30**

Bonjour à tous,

Je fais partie du conseil syndical d'une copropriété de 46 lots.

Lors de la vérification des comptes, le conseil syndical s'est rendu compte que le syndic proposait une répartition des frais d'huissiers, d'avocats, de courriers concernant un copropriétaire mauvais payeur à l'ensemble de la copropriété.

Le conseil syndical a fait une réserve sur cette mauvaise imputation sauf sur les frais d'avocat concernant ce dossier.

En effet, le conseil syndical, n'ayant pas de connaissance de juriste, n'a pas bien saisi les termes de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. En effet, il ne stipule pas si les frais d'avocats sont à la charge du mauvais payeur ou pas.

A qui incombent ces frais?

Le conseil syndical peut-il porter à l'ordre du jour de la prochaine AG une question concernant la procédure des mauvais payeurs pour que l'ensemble des copropriétaires soient informés et sachent ce qui les attend en cas d'impayé.

Merci d'avance pour votre réponse.

Je vous souhaite une bonne journée.

Cdt,  
Gajoce

Par **Lag0**, le **07/03/2015** à **09:38**

Bonjour,

Ces frais d'avocat sont pour quoi exactement ?

Par **gajoceb**, le **07/03/2015** à **12:20**

Bonjour,

Le dossier contentieux a été remis à l'huissier puis le syndic a du déposer un recours auprès d'un avocat afin de condamner le mauvais payeur à payer les charges impayées.

Cdt,

Par **Lag0**, le **07/03/2015** à **12:23**

L'avocat n'a aucun pouvoir à ce niveau, il ne condamne personne !

Peut-être voulez-vous dire qu'il y a eu une procédure judiciaire d'où l'appel à un avocat ?

Par **gajoceb**, le **07/03/2015** à **13:24**

Bonjour,

Je pense que vous avez très certainement raison qu'il s'agit d'une procédure judiciaire afin de pouvoir récupérer les sommes dues.

A qui incombent les frais de la procédure judiciaire?

Cdt,

Par **goofyto8**, le **07/03/2015** à **15:10**

Dans un premier temps, ce sont les co-propriétaires qui doivent faire l'avance des frais de procédures judiciaires pour récupérer les impayés du par un un co-propriétaire mauvais payeur.

Mais comme la justice, de toute manière le condamnera, votre avocat demandera aussi le remboursement (en partie) des frais de justice.

Si le mauvais payeur refuse de payer malgré la condamnation du tribunal, vous aurez ensuite la possibilité de saisir son appartement et de le revendre pour récupérer l'argent du.

Par **moisse**, le **07/03/2015** à **15:21**

Tous les frais relatifs aux actes que la loi impose sont à la charge du débiteur.

Pour ce qui est des charges, tous les frais qui courent à partir de la mise en demeure sont à charge du copropriétaire défaillant.

Les frais d'avocat seront, ou non, ajoutés par le tribunal au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

[citation] vous aurez ensuite la possibilité de saisir son appartement et de le revendre pour récupérer l'argent du.

[/citation]

Le syndic devra obtenir l'accord de l'AG pour faire procéder à la vente d'une part, et à la fixation du prix de départ des enchères d'autre part.

A manipuler avec précautions, car en cas d'échec de la vente, la copropriété aura l'obligation d'acquérir le lot.

Par **Tisuisse**, le **07/03/2015** à **16:16**

Bonjour,

En attendant l'issue de la procédure judiciaire, la copropriété a tout intérêt à demander une inscription de cette dette au registre des hypothèques, donc à prendre une hypothèque sur l'appartement du mauvais payeur. De toute façon, la copropriété est prioritaire sur l'ensemble des dettes de ce mauvais payeur car il est fort possible que ce propriétaire défaillant ait aussi laissé des ardoises ailleurs (fisc, crédit à la consommation, crédit immobilier, crédit voiture, etc.).

Par **gajoceb**, le **07/03/2015** à **17:05**

Bonjour à tous,

Je vous remercie pour toutes ces précisions.

C'est vraiment appréciable d'avoir les avis de juristes chevronnés.

Encore un grand merci.

Cdt.