



## Recouvrement de charges de copropriété

Par **Nicolas Paris**, le **01/12/2014** à **18:03**

BONJOUR,

1. Je suis copropriétaire dans une résidence de tourisme.
2. Je n'ai pas signé de bail commercial avec le preneur de la résidence (le locataire pour le compte des autres copropriétaires bailleurs) : mon lot est à usage d'habitation.
3. Le Syndic ne gère pas les charges de fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc.)
4. Je n'ai jamais reçu d'avis de paiement des charges de fonctionnement de l'immeuble.
5. Le preneur me demande aujourd'hui plus de 10.000 euros d'arriérés.
6. Il m'a envoyé des mails avec factures (documents excel), sans justificatifs, sans information sur sa qualité pour me réclamer des charges (délégation du Syndic / convention ?) : je n'ai aucun lien juridique avec lui.
7. Le Syndic fait la sourde oreille et dit que c'est au preneur de réclamer le remboursement des frais engagés par ses soins.
8. Une résolution de l'AG avait rappelé que c'est au Syndic de recouvrer les charges de copropriété des copropriétaires défaillants, et non au preneur.
9. Ces charges de fonctionnement ne sont pas (a fortiori) dans les comptes votés en AG, puisque le Syndic ne s'occupe pas des charges de fonctionnement.

Mes questions sont :

1. Normalement, le Syndic ne doit-il pas gérer l'ensemble de l'immeuble, appeler l'ensemble des charges, et ensuite, selon les baux commerciaux, les propriétaires bailleurs se font rembourser par le locataire (preneur) de la résidence de tourisme ? Si tel n'est pas le cas, il doit y avoir une convention ou délégation ou résolution de l'AG, non ?
2. Les charges de fonctionnement que je devrais payer ne sont donc pas analysées et justifiées lors des AG : comment donc, puisque je suis non bailleur (pas de lien avec le

preneur), contrôler ces charges ? Comment le Syndic respecte ses obligations et notamment son devoir de conseil : faire en sorte de baisser les montants de charge, faire faire des devis, etc. ? Le preneur gère et rend compte à ses bailleurs, mais pas à moi ! A moi il se contente de réclamer les charges.

3. Le preneur me relance et m'indique que la phase amiable est close car je refuse de rembourser les charges. Il n'a respecté aucune forme dans les procédures de recouvrement (que des mails, pas de justificatifs d'une dette exigible, réelle, base légale), aucune date d'exigibilité des paiements, pas de délais légaux respectés donc, puisque pas de courriers formels...). Il me menace de me poursuivre en justice. Il m'envoie régulièrement des mails de relance, et je viens d'apprendre qu'il refuse à mon locataire l'accès à sa voiture située sur mon emplacement dans le parking fermé (place de stationnement dont je suis propriétaire dans l'acte authentique de vente). Il a reconnu auprès de mon locataire faire cela pour me mettre la pression.

4. Quels sont mes recours ? Qui est fondé pour me réclamer les charges de fonctionnement ? Comment le déterminer ? Je veux bien payer, mais dans le respect de la légalité, et ce d'autant plus que je trouve fort de café qu'on me réclame d'un coup 10.000 euros et que devant mon étonnement et ma volonté d'étudier la situation, on m'indique unilatéralement que la procédure amiable est close et que je dois payer !

5. J'estime que le Syndic ne pourrait fournir de dossier de recouvrement recevable devant le tribunal de grande instance. Concernant le preneur, il pourrait arguer de l'enrichissement sans cause, ou faire valoir les chaînes de contrats (si un tiers subit un dommage alors même qu'il n'y a pas de contrat avec l'un des co-contractants (moi et Syndic), alors il est fondé à ester en justice.

MERCI d'avance. Je suis ruiné, et ces menaces incessantes faites avec violence dans le ton et dans la forme me minent le moral. Je ne suis pas de mauvaise foi, mais je n'accepte pas d'être ainsi traité sans ménagements et compréhension.