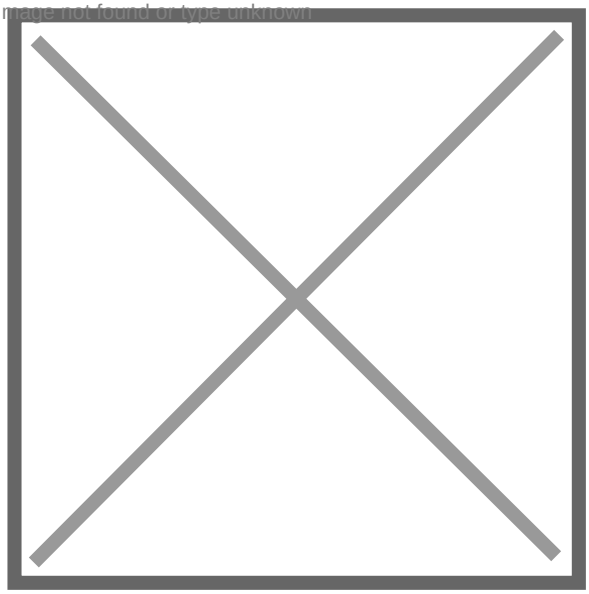
Image not found or type unknown



Non recouvrement de charges

Par **notepares**, le **09/02/2010** à **22:15**

Bonjour,
Je suis copropriétaire dans un immeuble dont le syndic souhaite aujourd'hui imputer à l'ensemble des copropriétaires les charges de 3 lots, impayées... depuis plus de 15 ans !

Ces lots (greniers) n'auraient pas été vendus lorsque l'ancien propriétaire a cédé les différents appartements, et donc les charges ne sont plus versées depuis cette date.

J'ai du mal à comprendre comment un syndic peut attendre 15 ans avant de se rendre compte que ces lots existent, que les charges afférentes ne sont pas versées, et qu'il est désormais impossible d'en retrouver un quelconque propriétaire.

J'aimerai savoir quels documents je suis en droit de réclamer au syndic me prouvant qu'il a bien effectué en temps voulu les démarches nécessaires pour tenter de recouvrer ces sommes.
Si le syndic ne peut prouver qu'il n'a pas initialement négligé d'effectuer ces démarches, les copropriétaires ont-ils un quelconque recours ou bien devrons-nous quoi qu'il arrive éponger cette dette ?

Par ailleurs, il semble qu'il n'y ait jamais eu de conseil syndical...
Il me semble judicieux d'en créer un lors de l'AG qui aura lieu dans 10 jours, qu'en pensez-vous ?

Merci d'avance de bien vouloir éclairer ma lanterne sur ces différents points ;-)

Par **boutchou**, le **11/02/2010** à **21:36**

Bonsoir,

Je ne suis pas spécialiste, mais je m'intéresse beaucoup au fonctionnement de la copropriétaire car je suis propriétaire, et dans celle où je suis, ça ne se passe pas très bien. Donc j'ai décidé de me cultiver (eh oui!!) et de rentrer au Conseil Syndical pour mieux gérer.

Dans un 1er temps, ce que je ferai, essayer de connaître combien de tantièmes représentent les lots.
Lorsque l'ancien propriétaire a vendu, le syndic en charge de la copropriété a dû être informé des lots cédés et non cédés?
Et si entre temps vous avez changé de syndic au sein de la copropriété, l'ancien syndic se doit de transmettre tous les dossiers, informations, factures, fonds disponibles au nouveau syndic.

Normalement le syndic doit pouvoir justifier de toutes ces informations et en tant que propriétaire vous avez un droit de connaissance. Vous pouvez consulter au cabinet du syndic ces données. Je pense que si cela fait 15 ans que les charges sont impayées et que c'est que maintenant qu'on vous le dit, c'est grave.
Soit personne ne l'a remarqué lors de la vérification des comptes de la copropriété, soit le syndic a oublié de le préciser. C'est très grave quand même.

Si vous connaissez un notaire (par exemple), il pourra vous renseigner. Si vous n'en connaissez pas, un notaire a devoir de conseil, donc vous ne devez pas payer (normalement) à la différence de l'avocat.

En espérant, vous avoir un peu éclairé, et ne pas avoir dit de bétises.
Bonne soirée.

Par **Marion2**, le **11/02/2010** à **22:16**

Bonsoir notepares,

Le délai de prescription pour les charges de copropriété est de 10 ans :

[citation] *:*
Charges de copropriété DIX ans [fluo]ART 42 de la loi du 10 juillet 1965[/fluo] mais le syndic ne peut prendre une hypothèque sur le lot du copropriétaire débiteur pour une créance qui daterait de plus de cinq ans (art. 19, loi du 10 juillet 1965).

Donc, le Syndic ne peut pas vous réclamer + de 15 ans de charges.
Si ces charges datent par exemple du 1er Janvier 1995, le Syndic ne peut vous réclamer ces charges que du 1er Janvier 2005 à ce jour.

Du 1er Janvier 1995 au 31 décembre 2004, il y a prescription.
A moins qu'il y ait eu un jugement et que le Syndic soit en possession d'un titre exécutoire (et

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

je ne pense pas que ce soit le cas).

Bonne fin de soirée.

_____

Par **Marion2**, le **11/02/2010** à **22:41**

Bonsoir boutchou,

[citation]un notaire a devoir de conseil, donc vous ne devez pas payer (normalement) à la différence de l'avocat.
[/citation]

C'est au bon vouloir du Notaire. En principe le notaire ne demande pas d'honoraires la première fois dans la mesure où vous ferez appel à ses services ensuite.

Cordialement.

Par **boutchou**, le **12/02/2010** à **19:16**

Désolée...
Bonne soirée.

Par **notepares**, le **16/02/2010** à **20:46**

Bonjour, et merci de vos réponses.

Pour info, j'ai commencé à chercher autour de moi quelqu'un qui connaitrait un notaire acceptant de nous donner (amicalement) son avis sur ce litige, mais sans succès pour l'instant ;-)

Concernant la prescription, j'ai bien retrouvé l'article cité mais je ne suis pas sûr de le comprendre de la même façon que Marion2 :
N'est ce pas la dette de l'ancien propriétaire, qui n'a pas cédé ces lots et aurait du continuer à payer ces charges, qui est prescrite ? Sa dette étant prescrite, ne devrait-elle pas être assumée par la collectivité qui ne l'a pas réclamé à temps, c'est à dire les copropriétaires... ?!

Par ailleurs, pour ne pas rendre ce post trop brouillon, j'en ouvrirai un autre pour avoir des retours d'expérience de personnes s'étant impliquées dans un conseil syndical.

Merci d'avance de me donner votre avis sur cette prescription,
bonne soirée

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **boutchou**, le **17/02/2010** à **18:35**

Moi j'ai posé une question par rapport à ma copropriété et personne ne m'a encore répondu..... et je ne trouve pas ma réponse.... lol
J'attends encore un peu sinon j'ouvrirai un nouveau post!!!
Bonne continuation!

Par **Marion2**, le **17/02/2010** à **22:51**

Bonsoir,

"*Dans un 1er temps, ce que je ferai, essayer de connaître combien de tantièmes représentent les lots. "*

Les tantièmes ou les millièmes (parfois, il n'y en a pas lorsqu'il s'agit de maisons individuelles, les charges sont à répartir en parts égales) sont indiqués dans le cahier des charges que doit vous remettre le vendeur.

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés