



Document-Information-Impayés

LE ROLE DU CONSEIL SYNDICAL DANS LA PREVENTION ET LE SUIVI DES IMPAYES

Informations qui complètent ou renforcent les interventions de Me Marie-Julie DINGUIRARD-PARENT, Avocate à la Cour, et de Kheira HEDDAR (représentant l'ADIL).

La loi ALUR donnant d'une part, de plus en plus d'importance au Conseil Syndical et en imposant obligatoirement à compter du 27/03/2015 un compte bancaire séparé (sauf pour les copropriétés de moins de 15 lots qui peuvent encore choisir), nous ne pouvons plus nous permettre d'avoir des copropriétaires débiteurs sous peine d'avoir des agios ou d'avoir à différer des interventions parce que nous n'aurons pas la trésorerie pour régler les entreprises.

Nous devons donc être de plus en plus vigilants et surveiller attentivement les comptes de la copropriété en évitant le plus possible le recours à la procédure souvent longue et coûteuse comme vient de vous l'indiquer Me DINGUIRARD-PARENT.

Pour faciliter l'information des copropriétaires sur leurs obligations :

Nous devons faire voter à l'AG :

- ❖ Un protocole de recouvrement des charges avec les dates limites du règlement des provisions, y compris des soldes en fin d'exercice en indiquant les conséquences en cas de non respect (frais de procédure, intérêts, article 700...)

Par exemple : les charges du trimestre doivent être réglées impérativement dans le premier mois du trimestre. Faute de quoi, une lettre de mise en demeure sera adressée au débiteur qui aura 15 jours maximum pour se mettre à jour. A défaut, une procédure sera engagée dont tous les frais seront à sa charge (voir intervention Maître DINGUIRARD-PARENT).

Au cours de l'AG :

- ❖ Il faudra également évoquer les solutions pour ne pas se retrouver en situation de contentieux en proposant de rencontrer ou le syndic ou un conseiller syndical pour parler des difficultés rencontrées et trouver ensemble des solutions possibles (aides de différents organismes suivant la situation individuelle de chacun).
- ❖ Deux années consécutives de budget prévisionnel pour pouvoir utiliser l'article 19-2 de la loi de 1965 qui prévoit « qu'à défaut de versement à la date d'exigibilité d'une provision votée, les autres provisions même non encore échues deviennent exigibles ».

- ❖ Tous les ans l'autorisation de saisie immobilière pour un débiteur important, même si cela été voté l'année d'avant (exigée par le juge)
- ❖ L'obligation par le syndic de transmettre au Président du Conseil Syndical la liste des débiteurs tous les mois en indiquant les actions engagées afin que le conseil suive les procédures.
- ❖ Pour faciliter le règlement des charges, le syndic doit proposer la mensualisation des échéances, ou des prélèvements automatiques, mensuels ou trimestriels, et peut être la remise de plusieurs chèques avec encaissement différé si nécessaire. Le conseil syndical devra vérifier que les engagements sont bien tenus
- ❖ Exiger également du syndic que les ventes soient bien transcrites surtout lorsque le notaire indique une indivision ou un nu-propriétaire et un usufruitier : l'obliger à demander la nomination d'un représentant unique.
- ❖ Vérifier que le syndic détienne bien tous les documents à fournir à notre avocat en cas de procédure (par exemple l'accusé réception du procès verbal de l'AG qui a voté le budget ou les travaux)
- ❖ A ce sujet, il faut dire qu'il est beaucoup plus intéressant de donner tous les dossiers contentieux à un même avocat pour les procédures et à un même huissier pour l'exécution des jugements ce qui facilite à la fois le suivi et la transmission des documents
- ❖ Nous devons également donner tous renseignements utiles au syndic sur les débiteurs à savoir pour les propriétaires bailleurs le nom de leur locataire (pour éventuellement faire saisir leur loyer) et pour les occupants tout mouvement de déménagement éventuel.
- ❖ Lors de vote de travaux, demander au syndic d'indiquer dans la convocation la simulation de la quote-part de chacun, la possibilité de contracter un emprunt collectif, et les moyens mis à la disposition de chacun par différents organismes

MAIS SURTOUT, IL NOUS FAUT AMELIORER LA GOUVERNANCE

DE LA COPROPRIETE ET MAITRISER LES CHARGES

- SANS NUIRE BIEN EVIDEMMENT

A L'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE -

AFIN QUE CHACUN PUISSE ASSUMER FINANCIEREMENT

SA QUOTE-PART DE CHARGES COLLECTIVES

Exemple : renégocier tous les contrats tous les trois ans, s'attacher des entreprises compétentes dans tous les domaines pour négocier le prix de l'heure de main d'œuvre et du déplacement, lancer des appels d'offres pour les travaux d'entretien non urgents dépassant 1000 euros, etc..

**C'EST A TOUS CES NIVEAUX QUE LE CLUB DES CONSEILS SYNDICAUX PEUT VOUS AIDER DE
SES CONSEILS ET DE SES EXPERIENCES.**