



## Impayés et charges de copropriétés

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Suite à de la négligence de ma part je n'ai pas payé mes charges de copropriété dans la période du 2<sup>ème</sup> trimestre 2008 au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 pour un montant de 1812,41 Euros.

J'ai reçu par la poste une mise en demeure le 12 février 2009 (pas de Recommandé), l'huissier de justice c'est déplacé le 18 juin 2009 à mon domicile afin de m'adresser une assignation à comparaître devant le tribunal d'Instance. Etant absent ils m'ont envoyé un courrier me demandant de retirer dans les plus brefs la copie de l'acte.

Suite à cela j'ai contacté le huissier qui m'a demandé de contacter l'avocat du Syndic afin de trouver une solution à l'amiable.

L'avocat me propose de verser la somme de 3 689 Euros. Je trouve cette somme excessive (même si je reconnais mes fautes).

Trouvez vous la somme demandée excessive ? Est ce que je risque de payer davantage si je me présente devant le tribunal d'instance ?

Sachant que je n'ai pas de problème financier et que tout cela est du à de la négligence de ma part.

Voici ce que demande le Syndic :

- 1812 Euros, au titre des arriérés de charges de copropriété assortie des intérêts légaux.
- 1000 Euros à titre de dommages et intérêts
- 1500 Euros au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens.

D'avance merci pour vos réponses

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Voici ce que demande le Syndic :

- 1812 Euros, au titre des arriérés de charges de copropriété assortie des intérêts légaux.
- 1000 Euros à titre de dommages et intérêts
- 1500 Euros au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens.

Ces frais me semblent tout à fait disproportionnés! 1000 euros de dommages et intérêts pour une dette de 1812 euros est excessif! Cela fait un intérêt de retard de l'ordre de 50% alors que le taux légal est 3.79% cette année. Il est possible que le syndic demande l'indemnisation d'un préjudice particulier à raison de ce retard de paiement mais je ne vois pas très bien ce que le syndic pourrait invoquer à ce propos.

Quant aux frais et dépens, 1500 euros de frais de procédure alors que pour le moment seule une assignation a été lancée est amplement excessif! Généralement, en cas de négociation avant "jugement", la règle pour le créancier est d'abandonner une bonne partie des frais de procédure. D'autant que l'avocat abuse en vous facturant 1500 euros un dossier qui est quelque part "tué" dans l'uf dans la mesure où vous entendez négocier.

Il est alors tentant pour vous de plaider votre cause directement devant le tribunal. Il se peut que le tribunal prononce

une sanction un peu plus sévère mais cela m'étonnerait beaucoup. Il semble beaucoup plus probable que vous obteniez une sanction moindre.

Petit truc: Le taux d'intérêt légal s'applique de plein droit dès l'envoi d'une mise en demeure ou d'une sommation interpellative. Ici, si vous n'avez pas reçu la mise en demeure, le taux d'intérêt légal n'aura commencé à courir qu'à compter du 18 juin 2009, date de venue de l'huissier. Soit, si l'audience a par exemple lieu le 18 juillet, cela fait un intérêt légal de  $(1812.41 * 3.79 * 30) / (365 * 100)$ , soit 6 euros à peu près.

Alors, je le répète si le syndic invoque un préjudice supérieur (exemple de préjudice: A cause de ces fonds indisponibles, il n'ont pas pu payer telle ou telle facture, il s'en est suivi des intérêts de retards etc), le juge devra indemniser ce préjudice mais je ne vois pas trop ce qui pourrait justifier 1000 euros de dommages et intérêts!

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Une dernière petite question je vais tenter demain de renégocier avec l'avocate du Syndic que je dois rencontrer. je pensais verser 2100 Euros au Syndic et attendre le procès juste pour montrer ma volonté de payer. Est-ce une bonne idée ?

Le fait que le syndic est du augmenter ses appels de fonds en raison de mes impayés n'est pas une raison valable pour me condamner de payer cette somme.

D'avance merci pour vos réponses

-----  
Par Visiteur

Une dernière petite précision mon mail n'est pas très clair.  
L'avocate me propose de payer 3.689,70 à l'amiable. Qu'en pensez vous ?  
Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Une dernière petite question je vais tenter demain de renégocier avec l'avocate du Syndic que je dois rencontrer.

Peut être vaudrait-il mieux négocier directement avec le syndic. Ils sont moins doués en négociation et ils vous accorderont plus facilement les frais de procédure.

Et puis cette avocate n'a pas l'air très favorable à une négociation puisqu'elle vous a présenté directement ce qu'elle compte probablement demander au juge du tribunal d'instance.

Effectivement, verser 2100 euros au Syndic n'est pas une mauvaise idée. En plus, cela devrait les conduire à se désister de leur action en justice.

Une dernière petite précision mon mail n'est pas très clair.  
L'avocate me propose de payer 3.689,70 à l'amiable. Qu'en pensez vous ?

Si c'est bien ce que j'avais compris. Personnellement, je les trouve pas très honnête et à votre place, je préférerais tenter ma chance devant le tribunal d'instance s'il refuse vos 2100 euros qui est déjà pourtant une belle somme.

Très cordialement.