



Mise en demeure pour charges de copropriété

Par Visiteur

Bonsoir, AG du 29/04/05 est votée une provision spéciale de 15000? en vue du ravalement d'1 immeuble dont je suis copropriétaire(sans devis préalables)avec 2 appels de fonds.Je verse 1 appel de 1400?(donc 50%) mais décide d'attendre les devis pour régler le solde.

AG du 03/06/06 1 entreprise est retenue pour 9300?.

Je ne verse donc pas le solde puisque mon versement couvre l'intégralité dû.Depuis le syndic me réclame le montant restant alors que le ravalement a eu lieu et que la facture a été réglée.(concernant cette facture nous n'en n'avons pas reçu le solde qui indique les quantités que j'ai réglé est-ce normal?)

Je viens de recevoir une sommation de payer par huissier(je n'ai pas reçu de mise en demeure car celle ci a été adressée à mon ancien domicile alors que j'ai la preuve matérielle que le syndic possède mon adresse actuelle,il m'y a déjà écrit...)

Les autres copro avaient eux payé les 100% le syndic a conservé la somme avec accord verbal qu'elle sera utilisée pour de futurs travaux:rien n'a été écrit à ce sujet lors des AG ultérieures.

Le syndic a-t-il le droit de me réclamer des sommes dont je ne suis pas redevables?

merci pour votre réponse

Par Visiteur

Chère madame,

Je viens de recevoir une sommation de payer par huissier(je n'ai pas reçu de mise en demeure car celle ci a été adressée à mon ancien domicile alors que j'ai la preuve matérielle que le syndic possède mon adresse actuelle,il m'y a déjà écrit...)

Les autres copro avaient eux payé les 100% le syndic a conservé la somme avec accord verbal qu'elle sera utilisée pour de futurs travaux:rien n'a été écrit à ce sujet lors des AG ultérieures.

Le syndic a-t-il le droit de me réclamer des sommes dont je ne suis pas redevables?

merci pour votre réponse

Malheureusement oui, car en réalité vous êtes bien redevable de cette somme. En effet, les charges provisionnelles ayant été décidées en AG, vous avez l'obligation d'en régler l'intégralité. Vous n'aviez pas le droit de n'en payer qu'une partie au motif que les travaux réalisés ultérieurement revêtaient un prix inférieur.

Ce n'est que lorsque l'AG de copropriété aura voté la validité des comptes et aura constaté un solde positif, que le syndic devra procéder à la régularisation des propriétaires, sauf si ces derniers ont renoncé à leurs droits bien évidemment.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
merci beaucoup pour votre réponse !

si j'ai bien compris il ne me reste plus qu'à payer et à demander une assemblée générale extraordinaire !

nous ne sommes que 6 copropriétaires,je m'entends très bien avec eux et ils me soutiendront en demandant le solde de leurs paiements concernant ce ravalement!

en ce qui concerne les frais d'huissier(182? réclamés par l'agence en frais de dossier+144? réclamés par l'huissier+22euros pour une lettre de mise en demeure que je n'ai jamais reçue suis-je dans l'obligation de les payer étant donné que j'ai des courriers de leur part qui prouvent qu'ils m'avaient écrits plusieurs fois à ma nouvelle adresse alors que bizarrement je n'ai rien reçu de leurs lettres depuis le mois de juillet(même la sommation de payer était à mon ancienne adresse que j'avais quitté depuis + d'un an donc plus de suivi de courrier...)

avec tous mes remerciements

Par Visiteur

Chère madame,

merci beaucoup pour votre réponse !

si j'ai bien compris il ne me reste plus qu'à payer et à demander une assemblée générale extraordinaire !

nous ne sommes que 6 copropriétaires, je m'entends très bien avec eux et ils me soutiendront en demandant le solde de leurs paiements concernant ce ravalement!

Vous pouvez tout à fait récupérer votre argent du mais il faut attendre l'AG ordinaire d'approbation des comptes du syndic. Dans les documents récapitulatifs fournis par le syndic, on va vous remettre un état financier précisant les créances et dettes du syndic à l'égard de chaque copropriétaire. De toute évidence, vous allez avoir une créance dont vous pourrez alors demander le remboursement au syndic.

en ce qui concerne les frais d'huissier(182? réclamés par l'agence en frais de dossier+144? réclamés par l'huissier+22euros pour une lettre de mise en demeure que je n'ai jamais reçue suis-je dans l'obligation de les payer étant donné que j'ai des courriers de leur part qui prouvent qu'ils m'avaient écrits plusieurs fois à ma nouvelle adresse alors que bizarrement je n'ai rien reçu de leurs lettres depuis le mois de juillet(même la sommation de payer était à mon ancienne adresse que j'avais quitté depuis + d'un an donc plus de suivi de courrier...)

Les frais de recouvrement sont normalement à votre charge dans la mesure où la facture provisionnelle devait être payée et que par voie de conséquence, le recouvrement est justifié. Toutefois, votre argumentation reste recevable: Il est possible de contester le bien fondé de ses frais compte tenu notamment de la mauvaise adresse.

Mais il faudrait alors contester le prélèvement effectué par le syndic en saisissant le tribunal d'instance ce qui, compte tenu des enjeux, est souvent inintéressant.

Très cordialement.