Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Abus du syndic de copropriété

Par injusticeXL

Bonjour,
Mon syndic de copropriété a refusé de présenté à l'encaissement une autorisation de paiement, et m'a mis directement en impayé en m'envoyant une lettre d'huissier et en multipliant les frais à ma charge sans même me fournir d'explication. Un avis ? Un conseil ? Que faire ? Est-il impossible en France de s'opposer à une telle injustice banale et quotidienne ? (Page Twitter pour accéder au dossier très simple et caricatural sur Internet :@InjusticeXL)

Par AGeorges

Bonjour noninjusticeXL,

Dans sa définition, une autorisation de paiement n'est pas un règlement. C'est uniquement une façon de bloquer une somme sur votre compte afin qu'elle puisse être honorée plus tard, sous condition ou annulée (d'ailleurs un peu quand vous voulez).
Par ailleurs, en France, le seul mode de paiement qui ne peut pas être refusé, ce sont les espèces. Votre Syndic est donc, en général, autorisé à refuser un mode de règlement hors norme et qui n'apporte pas vraiment de garantie s'il n'est pas traité de suite (puisque vous pouvez l'annuler). La règle spécifique à votre copropriété doit se trouver dans le Contrat ALUR de votre Syndic.
Etait-ce un paiement par carte de crédit ?
Aujourd'hui, la plupart des règlements aux Syndics sont faits par chèque, par prélèvement ou par virement. Ce dernier mode est le plus sûr. Vous demandez le RIB du SdC (et pas du Syndic), et vous faites vous-mêmes le virement dans la plage de temps autorisée via la gestion de votre compte. Le virement est fait très rapidement, il est débité immédiatement de votre compte et effectué si la provision, à l'heure dite, le permet. Le délai d'annulation ne dépasse pas quelques heures.

Par ailleurs, un Syndic envoie un appel de charges, en général trimestriel. Le paiement des charges est obligatoire.
Le Syndic envoie ensuite un premier courrier amiable de rappel. La 3ème demande est en général une mise en demeure assortie d'un rappel à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989. L'huissier, c'est encore après.

Si vous n'avez aucun historique de non paiement, si vous avez envoyé votre autorisation de paiement dès le 1er appel, le Syndic devait, par lettre amiable simple, vous préciser que ce mode de paiement n'était pas 'convenu' et vous préciser les modes acceptés. A charge pour vous de régler par un moyen convenu sans délai.
Attention, il y a des pratiques au Canada ou en Suisse qui ne sont pas acceptées en France pour des raisons de protection des données des cartes bancaires. Ne vous fiez aux informations internet QUE si elle sont applicables à la France ... si vous en dépendez.
Et n'oubliez pas qu'avec vos charges, le Syndic règle principalement les factures de votre copropriété. Si trop de gens ne règlent pas dans les délais, il a l'obligation de durcir le processus d'encaissement.
Ce qui n'empêche pas les ABUS.