



## Assignation pour non paiement charges

-----  
Par danylor

Bonjour,

D'abord, merci de votre aide, quelle qu'elle soit.

Je suis assignée pour frais de copropriété. Malgré que l'assignation est parvenue en date du 26 janvier et que j'avais commencé à payer des échelonnements depuis le 2 janvier, ils ont laissé courir l'assignation.

Je n'ai pas complètement fini de payer ce que je dois car les sommes sont très importantes pour des raisons de copropriété mixte, dont le terrain que j'ai acheté, non constructible mais le plus important de la copropriété pèse pour un tiers des charges générales. Aujourd'hui je suis à jours du 3/4 de la somme totale.

Question : Mes lots de copropriété, suivant mon acte de vente sont 2 lots. Or, le syndic m'impute 3 lots. Le troisième est ridiculement petit en tant que sommes mais il est présent dans les charges. Puis-je faire annuler cette assignation afin de ne pas avoir à payer des frais annexes que le syndic souhaite me faire payer ?

Merci beaucoup !

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

Si le syndic vous assigne c'est que vous n'avez pas respecté quelque chose dont vous ne parlez pas.

Il peut s'agir d'un échelonnement de votre dette, d'une date butoir, ou autre.

Ce que le syndic peut faire est inscrit dans son contrat au chapitre 9. Relisez-le et contactez-le s'il n'a pas respecté son contrat. Si de votre côté vous n'avez rien à vous reprocher, il conviendra d'en convaincre le juge qui statuera.

On ne fait pas appel à un huissier pour une assignation en justice pour rien ; vous avez sans doute une responsabilité dans cette situation.

Bien à vous.

-----  
Par danylor

Merci beaucoup pour votre réponse.

Le syndic de copropriété est tenu par un huissier de justice. Je n'ai pas payé à temps les charges, c'est plus compliqué et je n'ai pas voulu délibérément chargé cette question.

Ma question toutefois était de savoir s'il était possible, étant donné que j'ai déjà payé 3/4 de la somme et qu'en plus le montant des charges demandé n'est pas complètement juste car prise en compte de 3 lots de copropriété au lieu de 2 d'obtenir le rejet de cette assignation par faute de procédure, ou quelque chose comme ça ?...

Merci beaucoup !

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

A l'AG qui a présenté le budget, avez-vous voté POUR, ou CONTRE, ou vous êtes-vous abstenu de voter ce budget. Chaque budget prend en compte les différentes charges attachées à chacun de vos lots possédés. Il est joint à la convocation notifiée 21 jours avant la date prévu de l'AG.

Y avait-il l'erreur dont vous parlez ?

Si vous avez voté CONTRE ou vous êtes abstenu, vous êtes considérés comme DEFAILLANT. Vous disposiez alors de deux mois après la notification du PV de ladite AG qui vous a été notifié dans les 30 jours maximum qui ont suivi, pour contester en justice selon les dispositions dans les formes et délais de l'article 42 de la loi de 1965.

Vous ne précisez pas tout ce qui est prévu dans le chapitre 9 du contrat du syndic. C'est pourtant très important pour s'assurer que la procédure a été respectée. Sans ces précisions personne ne pourra vous conseiller.

Bien à vous.

-----  
Par osram

Bonjour,

Présentez vous au tribunal le jour de l'audience avec votre dossier. Vous y noterez les sommes réclamées et les sommes payées (au jour de l'audience), ainsi que les contestations que vous soulevez ici.

A mon avis votre adversaire demandera un renvoi afin d'étudier et éventuellement répondre.

-----  
Par danylor

Merci beaucoup pour cette réponse.

Je vais pouvoir faire part de cette observation.

D'autre part, je profite de votre réponse pour vous demander autre chose :

Il semble que lors de la réunion AG il y a eu une discussion me concernant. Je dois vous expliquer que j'ai reçu l'accusé de réception de la convocation à l'AG dans ma boîte aux lettres deux jours après la réunion... Ce qui explique, sans aucune preuve devant la cour mon absence à cette réunion.

Par ailleurs, j'étais en négociation, pour la mise en place d'une microstation d'épuration des eaux usées, de faire racheter une partie de mon terrain (ce qui explique le fait que je n'ai pas payé les charges...mauvais calcul, je le sais maintenant)

J'avais envoyé une lettre quelques mois plutôt au syndic en leur demandant où ils en étaient avec cette négociation, car, j'étais la seule personne qui avait acheté le lot avec un séquestre chez le notaire pour des travaux qui finalement ne se sont pas fait. Je suis, par ailleurs, la seule personne qui possède suffisamment de terrain pour se faire construire soit une microstation soit une fosse sans frais supplémentaires.

Non seulement, la totalité des copropriétaires rejettent leurs eaux usées dans le ru qui est sur ma propriété mais, des surcroit, ils me font payer les taxes imposés par Véolia sur un assainissement non conforme.

J'ai juste reçu une réponse "légale" mais non juste qui m'informait qu'ils avaient le droit de me faire détruire mon assainissement individuel si je décidais de le faire.

Donc, ma situation est que, non seulement cette maison est invendable car elle n'a pas d'assainissement en conformité, les charges sont de 700 €/mois sans possibilité de les réduire et personne ne veut acheter cela mais, obligée de garder et de payer les sommes....

De plus, les copropriétaires (30 lots) sont bien contents de me faire payer un tiers de dépenses de la copropriété pendant ce temps sans me laisser de porte de sortie, ce qui est légal.

Alors, je reconnais que je n'aurais jamais dû acheter cette maison mais, il y a, d'après vous, une solution ?

Alors, n'importe quelle idée qui pourrait me donner une solution de sortie, sera la bienvenue !!!!

Merci beaucoup !

-----  
Par osram

Tout ceci doit être consigné dans le dossier que vous remettrez au juge.

Vous numérotez toutes les pièces et vous les commentez. Présentez un dossier simple, clair, mais complet.

Il est fort possible qu'au vu de ces éléments, votre adversaire vous en demande copies afin de les étudier, y répondre ou demander la radiation de l'assignation.

Une assignation n'est pas la fin du monde, même si c'est un peu stressant de comparaître devant un juge (ce n'est qu'un homme ou une femme).

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

Selon les dispositions de la loi de 1965 et son décret de 1967, l'AG doit être convoquée 21 jours avant la date prévue ; c'est ce que dit l'article 9 du décret : extrait :  
"Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long."

Je suppose que ce que vous appelez l'avis de réception serait plutôt l'avis de présentation.

C'est la date de ce dernier qui fait preuve de convocation, et non celle où vous l'avez trouvé dans votre BAL.

En d'autre terme, la date de 1ère présentation de la LRAR de convocation est celle qu'un tribunal retiendra pour dire si vous avez été convoqué dans les délais ou pas.

Utile à lire et sauvegarder les adresses :  
loi n° 65-557 du 10/07/1965 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/>  
décret 67-223 du 17/03/1967 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/>  
la copropriété sur service-public.fr : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808>

Vous pouvez nous précisez ce point important.  
Bien à vous.

-----  
Par danylor

Merci infiniment pour votre aide !

-----  
Par bolanate95

Bonjour,  
En copropriété la prescription est de 5 ans. Si vous n'aviez pas réglé vos charges, il va falloir le faire ! Et vous allez aussi devoir régler les frais d'huissier.  
Les charges sont dues, même si vous ne recevez pas le courrier, étant donné que vous devez régler chaque trimestre 1/4 du budget prévisionnel voté en AG.  
Et si vous étiez absent à l'AG vous avez reçu le PV par courrier recommandé.

[url=<https://larenovation.fr/immobilier/frais-achat-immobilier-frais-de-notaire-frais-dagence-et-frais-annexes/>]frais achat immobilier[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Etes vous vraiment en copropriété ou bien en ASL ? Vous parlez de terrain inconstructible ... c'est étonnant.

Si le syndic vous réclame des charges sur des lots que vous ne possédez pas faites une recherche auprès du SPF pour le prouver. Il ne suffit pas de l'affirmer au tribunal.

-----  
Par coproleclos

Bonjour

En complément d'info je rappelle que tous les appels de fonds trimestriels en copropriété reprennent le détails des lots possédés.

Aviez-vous déjà remarqué cette erreur et qu'aviez-vous fait pour la rectification nécessaire ?

Bien à vous.

-----  
Par yapasdequoi

Comment se fait-il que vous ayez pu acheter sans assainissement conforme ? Quelle est l'origine de cette copropriété (ou lotissement/ASL ?) ?