



## Dois-je payer des charges qui me semblent indues ?

-----  
Par dam

Avec mon appel de charges courantes que je ne conteste pas, mon syndic me réclame des "charges en retard" qui me paraissent partiellement indues. J'ai déjà protesté auprès de lui. Les documents successifs qu'il m'a envoyés pour les justifier ne sont toujours pas clairs. Le montant qu'il réclame n'est pas assez important pour que j'intente une action en justice.

Ma question :

1/ Pour éviter qu'il me facture des frais de recouvrement, dois-je payer ces "charges en retard" avec mon appel de fonds courant, quitte à les contester par recommandé AR ?

2/ Ne dois-je surtout pas les payer ?

L'AG est prévue en septembre.

Merci d'avance pour vos réponses.

Dam

-----  
Par AGEorges

Bonjour Dam,

Un Syndic ne peut pas vous réclamer des charges qui n'ont pas été votées en AG. Enfin, disons qu'il peut toujours, mais que tant que ces charges n'ont pas été approuvées par l'AG, elles ne sont pas exigibles et vous n'avez donc pas obligation de les payer.

N'oubliez pas que la base, c'est que ce n'est pas le Syndic qui vous réclame de l'argent, c'est le SYNDICAT. Le Syndic n'est que l'agent exécuteur.

Maintenant, si vous n'avez pas payé des charges exigibles en temps et en heure, le Syndic est autorisé à déclencher des actions de relances qui ne seront pas forcément gratuites.

Disons que le principe est que celui qui est responsable paye. Si vous ne respectez pas le RCP, le Syndic peut être obligé de vous le rappeler par LRAR, et les frais associés seront à votre charge.

Le seul aspect à voir de près est que le Syndic n'a pas le droit d'entasser des procédures de recouvrement, ni normalement de vous 'punir'. Par exemple, faire payer le 2e relance beaucoup plus cher que la 1e est courant dans les contrats de Syndic, mais rien ne le justifie.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut retrouver l'origine de ces "charges en retard".

Demandez au syndic le relevé de votre compte copropriétaire et vérifiez par rapport à tous vos appels de fonds.

Avez-vous vérifié si un paiement par virement ? prélèvement ? chèque ? n'aurait pas été honoré ?

Il faut pointer les appels de fonds et les paiements encaissés.

A savoir :

Le syndic appelle tous les trimestres votre quote-part sur 1/4 du budget prévisionnel (voté en AG), auquel s'ajoutent les appels pour travaux (votés en AG) plus éventuellement un montant correspondant à votre consommation d'eau ou de chauffage si individualisé.

D'autre part, une fois par an et après l'AG, il y a la régularisation des charges (= dépenses réelles moins provisions) qui est calculée après l'approbation des comptes par l'AG et peut être à votre crédit ou à votre débit.

N'est-ce pas ce dernier calcul qui vous a échappé ? Quels documents a-t-il envoyés ?

NB : Vous pouvez payer, ce qui évitera les relances et frais de recouvrement MAIS ne vous empêche absolument pas

de contester, et ceci pendant 5 ans, et peu importe la date de l'AG.

-----  
Par yapasdequoi

J'ajoute que lorsque vous payez au syndic sans précision, le paiement s'impute sur la dette la plus ancienne. Donc vous êtes en impayé sur la dette la plus récente. C'est important pour la prescription...

-----  
Par dam

Merci beaucoup pour la clarté et la rapidité de vos réponses AGeorges et Yapasdequoi. Elles se complètent et me sont très utiles !