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

Droit de copropriété - plainte syndic

Par olala

Bonjour,

Ayant été notifié d'une convocation au tribunal suite à plainte du syndic pour des défauts de paiement de charges de copropriété, le requérant réclame outre les impayées, des indemnités se montant à près de 40 % du stock impayés

Je souhaite avoir des éclaircissements sur les points suivants

1- Puis-je proposer au requérant un échéancier de paiement sur les impayés ?
2- Si oui, à qui puis-je soumettre la proposition ? l'avocat de la partie ?
3- Y a t'il une pratique en termes de durée d'un échéancier de paiement ?
4- Quelle est la démarche à suivre pour que la proposition d'échéancier s'accompagne d'une remise complète des demandes d'indemnités ?

Merci de vos retours

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le syndic agit en représentation du syndicat de copropriété.
Il n'est pas habilité à vous accorder un crédit.
Voyez plutôt auprès de votre banque.

Les indemnités seront aussi à votre charge si le tribunal les valide.
Votre avocat peut vous aider à les réduire, car souligner "40%" ne suffit pas à les contester ou les justifier.
Il doit y avoir plusieurs natures de frais (honoraires du syndic, frais d'huissier, frais d'avocat, intérets de retard, etc)

Par yapasdequoi

PS : Ce n'est pas une "plainte" car il n'y a pas d'aspect pénal. Ou alors il manque des infos.

Par olala

le tribunal a été saisi pour recouvrer les charges.

Doit je comprendre par votre réponse, qu'il n' y a pas de moyens de faire un reglement à l'amiable ?

Par yapasdequoi

Le syndic est missionné pour le recouvrement des charges impayées, pas pour faire crédit ...

Vous pouvez faire un règlement à l'amiable = tout payer, ce qui vous évitera les frais de justice.
Si vous voulez un échéancier, les possibilités de négociation sont limitées par le mandat que l'AG lui a donné.
Rien ne vous empêche de lui proposer.
Ou alors d'attendre la décision du tribunal.

Par isernon

bonjour,

je suppose que si votre syndic a été contraint de vous assigner au tribunal,c'est que vous n'avez pas réponduu favorablement à la demande de paiement du syndic, donc je doute qu'il vous accorde un échéancier, il préférera laisser le tribunal décider et avoir un titre exécutoire;

je ne vois pas à quel titre le syndic vous ferait cadeau des frais de procédure subis par la copropriété à cause du non-paiement de vos charges;

Salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Le requérant est le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic. Vous pouvez toujours proposer un échéancier. En toute rigueur il n'est pas dans les pouvoirs du syndic de l'accepter mais dans une certaine limite il peut tout de même le faire, cela dépend des copropriétés. Un tel échéancier peut être accepté par le syndic à la condition d'être ratifié par l'assemblée générale. Il aurait été toutefois bien préférable de le proposer dès la réception de la mise en demeure sans attendre l'assignation.

Si un échéancier vous est accordé, ce ne sera pas par bonté d'âme du syndic mais parce que ce serait l'intérêt du syndicat estimé en faisant la balance des avantages et des inconvénients. L'intérêt d'un accord conclu avant engagement d'une procédure judiciaire est de faire l'économie de frais d'huissier et d'avocat. L'inconvénient est de se priver d'un titre exécutoire permettant un recouvrement forcé. Dans la situation présente, la procédure a été lancée, l'avocat a commencé à traiter votre dossier. L'intérêt du syndicat est probablement au stade où vous en êtes de poursuivre la procédure.

Si vous voulez proposer un échéancier, le plus simple est de vous adresser directement au syndic mais vous pouvez aussi passer par l'intermédiaire de l'avocat de la copropriété. Mais encore plus simple et plus sûr : commencer à payer ce que vous pouvez sans attendre. Cela ne pourra qu'inciter le juge à vous considérer de bonne foi et à minimiser le montant des indemnités auxquelles il vous condamnera.

N'espérez pas une remise complète des indemnités demandées.

Par AGeorges

Bonsoir Olala,

Réponse à vos points.
1. Non, c'est trop tard.
2. n/a
3. n/a
4. Vous utilisez un terme incorrect. Il n'y a pas d'indemnité ou de dédommagement. N'ayant pas payé, vous êtes responsable des frais qui ont été engagés pour vous faire payer. Tous les frais. Lettre recommandée, Commissaire de justice, avocat et tribunal.
Le Tribunal donnera un titre exécutoire au Syndicat des Copropriétaires, et ce dernier pourra aller jusqu'à faire vendre votre logement.

Quand le budget prévisionnel de charges d'une année est voté, le paiement (usuellement) est exigible chaque début de chaque trimestre calendaire. Ne pas payer peut mettre la copropriété en danger. Le Syndic n'est que l'exécuteur des volontés du Syndicat.
A l'extrême, vous pouvez anticiper un problème de paiement et en parler à l'avance. Le Syndic peut toujours gérer l'étalement de façon un peu différente.
Mais ne rien dire et attendre d'être convoqué au tribunal, c'est mal ressenti par ceux qui payent normalement et que vous risquez de mettre en difficulté.

Par Nihilscio

Dans un jugement, au principal de la dette s'ajoutent :
- les intérêts de retard,
- les dépens,
- les indemnités au titre 700 du code de procédure civile,

- éventuellement des dommages et intérêts.

Les dépens comprennent essentiellement des frais d'huissier. Ne sont retenus que les frais nécessaires. Les sommations par huissier ou commandements de payer qui s'ajoutent aux mises en demeure adressées par courrier recommandé ne sont pas nécessaires et restent donc à la charge du créancier.

Les indemnités au titre de l'article 700 du code civil comprendront les honoraires de l'avocat du syndicat des copropriétaires et les honoraires du syndic. Le juge ne les reprend généralement pas en totalité.