



Frais de relances et huissier syndic

Par 16heures35

Bonjour,

J'ai acquis un petit studio au mois de juin 2021, dont les charges de copropriété correspondent à 150 euros par trimestre. Jusqu'alors je n'ai reçu aucun courrier du syndic concernant l'appel de fond

Compte tenu de mon rythme de travail, et du montant faible des charges, je n'ai pas pensé à les relancer. Hors aujourd'hui je reçois un appel téléphonique du nouveau syndic (changement en juin 2022) m'invitant à payer plus 1800 euros incluant des lettres de relances et constitution d'huissier facturées par l'ancien syndic .. (6 trimestres x 150 = 900 euros normalement)

Que devrais je faire étant donné que je n'avais rien reçu depuis l'acquisition de bien, aucun courrier ni de l'ancien, ni du nouveau syndic ? Vers qui devrais je me tourner ?

Merci de votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi de 1965 :

Article 14-1

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 (V)

I.- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Que faire :

Vérifier les détails de la somme réclamée et la payer.

Vers qui me tourner :

Votre banquier pour une avance de trésorerie

Par 16heures35

Je comprends tout à fait qu'il faut payer les charges de copropriété, hors n'est ce pas au syndic de m'envoyer les courriers réclamant le montant à payer ? Or dans mon cas je n'ai reçu aucun courrier simple, aucun courrier recommandé

D'ailleurs le syndic ne devrait-il pas voir ses courriers leur revenir étant donné qu'ils ne me sont pas parvenus ? Ne devrait-il pas essayer de me joindre à ce moment là par téléphone comme vient de faire le nouveau syndic au lieu de persister à me relancer avec des courriers à 50 euros qui n'arrivent jamais au bon port ?

Par yapasdequoi

Non, le syndic n'a aucune obligation de vous envoyer les appels de fonds. C'est à vous de vous en inquiéter chaque trimestre et de payer votre part : cf l'article cité !

Un courrier simple se perd facilement, et ne prouve rien.

Le syndic précédent a choisi une solution de facilité, mais il n'a sans doute pas été contrôlé par le Conseil Syndical, puisqu'il aurait dû engager des poursuites bien plus rapidement.

Avez-vous reçu les convocations (recommandé AR) aux AGs depuis votre acquisition ? Avez-vous notifié votre adresse exacte au syndic ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le nouveau syndic semble être plus intelligent et diligent que l'ancien.

Si vous habitez le studio, c'est que vous avez changé d'adresse et il vous appartenait de notifier votre nouvelle adresse au syndic ce que vous avez peut-être omis de faire. Vous êtes juridiquement en tort si vous ne l'avez pas fait mais un syndic intelligent pense à ce cas très classique et prend la peine de vérifier si le nouveau copropriétaire ne serait pas venu s'installer dans l'immeuble avant de déclencher la machine à contentieux, ce qui est dans l'intérêt de tout le monde.

Selon les termes de l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, les frais de relance et de mise en demeure sont à la charge du copropriétaire débiteur dans la mesure où ils sont nécessaires. Or les mises en demeure suffisent pour déclencher l'action en justice. Les sommations délivrées par huissier sont de ce fait inutiles et ne peuvent être imputées au copropriétaire débiteur.

En outre, aucune exécution forcée ne peut être lancée sans titre exécutoire, c'est à dire sans un jugement. Il faut évidemment payer sans hésiter le principal de la dette constitué des charges de copropriété. Pour le reste, c'est à vous d'apprécier. Le syndic pourrait obtenir une décision judiciaire portant sur l'accessoire, mais il n'est pas du tout certain qu'il le fasse et, s'il le fait, que le juge vous condamne, la cause de la dette étant éteinte. S'il ne le fait pas, au bout de cinq ans les dettes qui resteront inscrites sur votre compte de copropriétaire seront prescrites.

Par 16heures35

Non, encore une fois je n'ai reçu aucun courrier de leur part, ni de courrier simple, ni aucun recommandé, encore moins de courrier pour les AGs. Les relances facturées à plus de 50 euros ont sans doute été envoyées par courrier recommandé, et donc ils devraient savoir que ces recommandés n'ont pas été distribués à leur destinataire

C'est sûr que c'est plus juteux de facturer 50 euros le courrier, en envoyer une pelle tout en sachant qu'ils n'arrivent pas à bonne destination, plutôt que de m'envoyer un email ou passer un coup de fil

Par yapasdequoi

Il vous appartient de notifier votre adresse au syndic afin que les courriers vous parviennent autant que nécessaire. Depuis 2 ans, n'ayant rien reçu ni payé de charges vous auriez pu vous en inquiéter.

NB : votre nouveau syndic semble un peu plus "débrouillard", mais vous devriez aussi contacter votre conseil syndical qui n'a pas été suffisamment vigilant non plus.

Par 16heures35

--> Nihilscio, merci pour votre réponse, alors l'adresse est bonne, mais il s'avère qu'il y manque le numéro de l'appartement, sans doute la raison pour laquelle aucun courrier n'est arrivé à ma boîte aux lettres

Je vais faire le nécessaire pour régler le bon montant qui est dû selon moi. Mais à mon avis prescription ou pas, ils vont tout simplement transmettre les dettes au syndic suivant :/

--> yapasdequoi, un an pour être plus précis, puisque l'ancien syndic est parti au juin 2022, et c'est eux qui m'ont facturé à tout va. Vous avez raison, j'aurai pu m'en inquiéter, le montant me semblait relativement faible que c'est sorti de ma tête (j'en avais pour $150 \times 4 = 600$ euros)

Par yapasdequoi

premier message : "J'ai acquis un petit studio au mois de juin 2021"

C'était en fait juin 2022 ?

Faites vite le nécessaire pour l'adresse. En attendant au moins une AG a eu lieu qui a voté sans vous... Renseignez vous sur les décisions prises !

Par 16heures35

Bonjour,

L'ancien syndic (allez je balance : xxxxxx) ne donne plus aucun signe de vie depuis que je leur ai demandé des justificatifs des mises en demeure et autre frais huissier.

J'ai expliqué clairement au nouveau syndic que je ne réglerai pas les frais abusifs facturés par l'ancien syndic, encore moins s'ils n'ont aucun justificatifs desdits mises en demeure / huissier, mais je paierai avec plaisir le montant restant dû

Hors il s'avère que le nouveau syndic ne veut pas communiquer leur rib et veuille que je passe via leur site .. évidemment je ne peux pas choisir le montant que je souhaite régler sur leur site, mais la totalité du montant dû comprenant tous les frais facturés par xxxxx ..

Ont-ils donc le droit de ne pas communiquer leur rib ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'ancien syndic ne vous doit rien du tout, inutile de les contacter. Le nouveau syndic a repris les comptes, les archives et la responsabilité qui va avec son mandat. C'est votre seul interlocuteur.

Vous pouvez exiger le RIB du compte de la copropriété (pas celui du syndic !)

Et vous réglez le montant qui vous convient par virement.

Autre option, vous leur envoyez un chèque par courrier RAR (mais c'est plus litigieux car ils peuvent encore prétendre perdre le chèque).

Article 18 de la loi de 1965.

"II.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

...

-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

..."

Rapprochez vous du conseil syndical, ceci pourrait améliorer vos connaissances du fonctionnement de la copropriété (et aussi récupérer le RIB...)

Par 16heures35

Un jeu du chat et de la souris où chacun se renvoie la balle, et dans un an ou deux max, un nouveau syndic prendra la place du second, allez leur expliquer le pourquoi du comment ^^

Message de la gestionnaire du nouveau syndic :

- "notre prédécesseur a adressé des mise en demeure et des relances et vous les a donc facturés, nous ne sommes pas responsable de sa gestion"

- "Qu'il s'agisse du RIB du Syndicat des Copropriétaires ou de notre Cabinet, la règle est la même, nous n'avons pas le droit de le communiquer. Vous pouvez régler par téléversement"

Curieux qu'ils refusent un paiement par virement .. faut que je me renseigne sur le télé règlement ..

Par yapasdequoi

C'est louche !

Le nouveau syndic ne peut pas se défaire puisque les facturations précédentes de frais étaient illégales, et elles le restent.

Et il vous doit le RIB de la copropriété, il ne peut pas imposer un mode de règlement par prélèvement.

Demandez ce RIB au conseil syndical ! (bis ... ter...)

Par 16heures35

À ce propos, les syndics sont-ils tenus à fournir les justificatifs des mises en demeure et frais huissier lorsqu'on leur en fait la demande ? Pour le moment ni l'un ni l'autre ne peuvent me fournir ces documents, sans ces justificatifs peut-on prétendre que les facturations à mon encontre soient fictives ?

À savoir facturation de frais d'huissier sans l'intervention d'huissier, des mises en demeure et relances à répétition sans l'ombre d'un courrier expédié

Dans les faits je n'ai rien reçu alors que l'adresse est bonne, il manque juste le numéro de l'appartement. Pourtant il m'arrive de recevoir des courriers même si l'expéditeur omet d'y indiquer le numéro de l'appartement

Par AGeorges

Bonsoir 16h35,

Il faut que vous vous renseigniez sur la façon dont le courrier est géré dans votre copropriété. Certaines ont un gardien qui fait le dispatching, d'autres le font faire par la Poste (c'est prévu et moins cher).

Le problème, c'est que si votre adresse est incomplète (mention du bâtiment et de l'escalier, par exemple), le facteur ne va pas faire l'effort de vous localiser. Le courrier repart donc en npai.

Quand le courrier est distribué par un "gardien", ce dernier doit avoir les noms et localisation de tous les habitants susceptibles de recevoir du courrier.

Côté du Syndic, ce dernier reçoit les informations sur votre achat. Il sait exactement le lot que vous avez acquis et est donc normalement capable de générer une adresse correcte pour vous. Par contre, il ne peut pas deviner si vous avez acheté pour habiter ou pour louer.

Si vous avez été identifié dans l'acte d'achat avec une autre adresse, le Syndic va probablement envoyer ce courrier à cette ancienne adresse. Si vous avez fait le transfert à La Posxxx, vous auriez dû tout recevoir ...

Il n'est pas interdit de penser que la gestion de Fxxx était mal faite.

J'insiste aussi sur une réponse qui vous a déjà été faite. En tant que copropriétaire, le Syndic est obligé de vous communiquer le RIB (l'IBAN suffit) du compte de la copropriété. Ce compte vous appartient au même titre que les autres copropriétaires, le Syndic n'en est que le gestionnaire. Et évidemment, cette information n'est absolument pas confidentielle pour vous.

Une telle déclaration de la part d'un Syndic laisse supposer une grande incompetence !

Par 16heures35

Bonjour,

La situation est que pour le moment :

- menace du nouveau syndic de porter le dossier au contentieux si je ne règle pas la totalité du montant dû (qui engendrera donc de nouveaux frais)
- refus de me communiquer le rib du compte de la copropriété malgré mon insistance
- aucun justificatifs des mises en demeure / frais huissier

Que me conseillez-vous, faire appel à un avocat, ou bien baisser mon froc et payer la totalité via leur plateforme, tout en sachant pertinemment qu'ils sont dans le tort de ne pas vouloir me communiquer le rib du compte de la copro

"Notre obligation de syndic a été de vous communiquer les éléments comptables, à l'inverse je n'ai pas d'obligation légale à vous transmettre un RIB et je n'ai pas à répondre des agissements de FONCIA"

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez tenter d'envoyer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un chèque pour le montant que vous êtes disposé à payer. Gardez précieusement l'avis de réception.

La solution contentieuse serait plutôt à votre avantage. Vous pouvez demander une conciliation avec un conciliateur de justice : renseignez-vous auprès du tribunal ou de la chambre de proximité. Cela embarrassera le syndic parce qu'il devra se déplacer et perdre du temps sans pouvoir se faire rémunérer. Il refusera probablement. Le refus de conciliation de la part du syndic ne pourra que jouer à votre avantage.

Vous pouvez bien sûr prendre un avocat, mais vous pouvez aussi vous en passer. Sans avocat, il faudra vous libérer pour que vous puissiez vous déplacer.

Notre obligation de syndic a été de vous communiquer les éléments comptables, à l'inverse je n'ai pas d'obligation légale à vous transmettre un RIB et je n'ai pas à répondre des agissements de xxxx.

Vous pouvez le prendre au mot. S'il n'a pas l'obligation de vous communiquer le RIB, il n'a aucune raison de refuser les chèques ni les paiements en liquide, ce qui encore une autre possibilité.

Il n'aurait pas à répondre des agissements de xxxxxx, ancien syndic ? Il oublie une chose, c'est que vous n'êtes pas en conflit avec le syndic mais avec le syndicat des copropriétaires. En tant que mandataire du syndicat, le syndic actuel a à répondre des agissements du syndicat et donc aussi de l'ancien syndic qui agissait comme lui au nom du syndicat.

Lorsque le syndic exige des frais en plus des charges proprement dites, ce sont en droit des frais que vous paieriez au syndicat, frais que le syndic vous réclame en tant que mandataire du syndicat. Si le montant de ces frais est abusif, il y a abus du syndicat à votre égard.

L'obligation du syndic est de gérer la copropriété au mieux dans l'intérêt des copropriétaires. L'intérêt des copropriétaires est que les charges soient payées au plus tôt et que s'il doit y avoir opérations de recouvrement, celles-ci soient menées aussi vite que possible et à moindre coût. Multiplier les frais inutiles n'est pas dans l'intérêt du syndicat, au contraire. Cela ne profite qu'au syndic et c'est au détriment et du syndicat et des copropriétaires débiteurs.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Même avis ! Laissez le vous poursuivre, ce sera au nom du syndicat... et il devra donc assumer les "agissements" illicites du précédent syndic. Et les frais de justice seront pour ... le syndicat (eh oui, donc vous en payerez forcément une part)

Sauf à ensuite assigner le syndic lui même... mais c'est une autre histoire.

Par AGeorges

Bonjour 16h35,

Le virement bancaire étant un mode tout à fait officiel de paiement des charges (vous n'êtes pas tenu à avoir un carnet de chèques), à mon avis, vous devriez faire la bête et rappeler au Syndic que s'il ne vous fournit pas le RIB, vous ne pouvez pas régler. Sans parler du reste.

A mon avis, ce refus est louche. Sur un RIB, on voit qui est le titulaire du compte, si c'est le Syndic, il est en totale illégalité. Le compte doit être au nom du Syndicat.

Un RIB peut se communiquer par un simple retour de mail. Il n'y a pas plus simple.

Les interfaces bancaires d'aujourd'hui permettent d'ajouter un destinataire à la volée, et d'émettre un virement dans la foulée, avec arrivée des fonds le lendemain ouvrable. Le tout sans frais ni déplacement, rien à poster.

Hautement préférable au prélèvement que l'on a toujours du mal à faire arrêter ...

Pour ma part, donc, je vous décommande fortement d'envoyer un chèque.

Vous n'êtes pas opposé à payer, vous demander le moyen pour ce faire. Après, bien sûr, ne payez pas tout ce qu'on vous réclame, c'est un autre sujet ...

Par yapasdequoi

Sur un RIB, on voit qui est le titulaire du compte, si c'est le Syndic, il est en totale illégalité. Le compte doit être au nom du Syndicat.

Les syndic les plus malins mettent SDC ! (ce qui signifie au choix du moment : Syndicat de Copropriété ou Syndic de Copropriété) et hop ni vu ni connu !

Les interfaces bancaires d'aujourd'hui permettent d'ajouter un destinataire à la volée, et d'émettre un virement dans la foulée, avec arrivée des fonds le lendemain ouvrable. Il peut y avoir un peu plus de délai. Pour ma banque il faut 48h avant d'ajouter un bénéficiaire. Pour raison de sécurité (éviter qu'un escroc se rajoute et vide le compte trop facilement).

Je réitère ! Demandez le RIB au Président du Conseil Syndical ! S'il ne l'a pas c'est un fantoche qui ferait mieux d'aller à la pêche (je n'ai rien contre les pêcheurs...)

A toutes fins utiles, un extrait de l'article 18 :

-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;

Et sur le relevé de compte, il y a quoi ?

Le RIB !!!

Par 16heures35

<https://arc-copro.fr/documentation/abus-ndeg-4285-loiselet-daigremont-confirmation-de-faux-comptes-bancaires-separe-s>

L'article date de 2017, il semblerait qu'ils n'ont pas changé leur manière de procéder depuis lors, sans vraiment être inquiéter par la justice

Ils sont pertinemment dans le tort, mais que faire si ce n'est me couché ..

Sans payer la totalité du paiement dû via leur plateforme, il en faudrait peu de temps pour voir ma facture doublée à coup de frais d'huissier, la nécessité de faire appel à un avocat sera alors indispensable, dont les honoraires dépassera sans doute ce que j'ai à payer à cet instant T

C'est le petit poucet contre le géant

Par yapasdequoi

OBTENEZ LE RIB ! Ce qui vous permettra de payer par virement la somme que vous considérez due.

Le syndic devra vous poursuivre pour les sommes résiduelles, et il sera fort probablement débouté ne pouvant pas les justifier.

Par AGeorges

Bonsoir,

1. Saisir la DDPP,
2. et si vous avez confirmation, saisir la DGCCRF. (*)

(*) J'ai ça en projet pour ma résidence, du fait d'une double facturation des liasses AG, fraude bien connue et répertoriée dans les tablettes de la DGCCRF. Si je me lance, je vous tiendrai au courant.

Par Nihilscio

Il y a différents moyens de paiement. Le virement en est un. Le chèque en est un autre. Je ne sais pas si le virement est

plus officiel que le chèque.

Ageorges vous « décommande » le chèque. Si le verbe recommander peut prendre le sens de conseiller, le verbe « décommander » ne prend jamais le sens de déconseiller.

Je doute un peu que beaucoup de syndicats continuent à contourner la loi les obligeant à ouvrir un compte séparé. Peu importe, Ce n'est pas votre problème immédiat. Soyons pragmatique. Le syndic refuse de vous communiquer le n° du compte bancaire qui vous permettrait de payer par virement. Vous restez le chèque que vous pouvez adresser par courrier recommandé.

La raison évidente pour laquelle le syndic tente de vous forcer à l'autoriser à prélever sur votre compte bancaire est qu'il tient à encaisser la totalité de la somme qu'il vous réclame. Si vous ne versez que le principal de votre dette, il aura le plus grand mal à recouvrer les frais annexes. Il sait parfaitement que, s'il devait saisir le tribunal, il n'aurait gain de cause que pour une petite partie de ces frais annexes. Je vous rappelle l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 : sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat ? Il n'arrivera jamais à convaincre le tribunal que, dans les circonstances que vous avez décrites, 900 ? de frais de recouvrement ont été nécessaires pour recouvrer 900 ? de charges de copropriété. Il le sait très bien. Il faut être bien conscient qu'il n'a pas attendu pour prélever ces frais sur la trésorerie du syndicat. Si vous ne payez pas ces frais, il restera un trou qui risque de mal passer si le conseil syndical vérifie les comptes scrupuleusement. Il sera contraint de rétrocéder à la copropriété une bonne partie des honoraires de recouvrement qu'il s'est attribués.

Je vous recommande donc, à moins d'avoir obtenu le numéro de compte bancaire du syndicat, de payer par chèque. Ce sera une preuve d'une certaine bonne foi de votre part qui vous sera utile dans l'éventuelle procédure dont le syndic vous menace et qui desservira le syndic dans ses prétentions.

Par 16heures35

Je ne dispose pas de chéquier à ce jour, moyen de paiement que je considère comme archaïque et peu sécurisé. Néanmoins je pourrais en faire la demande auprès de ma banque, cela prendra des semaines voire davantage, à savoir le délai de la commande du chéquier, la fabrication, l'expédition, puis réexpédition pour le syndic ..

Mais il n'est plus question aujourd'hui de trouver une solution, le dossier partira au contentieux, on s'expliquera sans doute devant le juge

" Encore une fois, la Loi n'écrit nulle part notre obligation de transmettre le RIB pour le paiement des charges surtout que vous pouvez payer vos charges cheque, tip, telereglement, prelevement "

Par 16heures35

Pour répondre à yapasdequoi

J'ai contacté la présidente du conseil syndical pour obtenir le rib, surprise dans un premier temps, elle a fini (après avoir contacté le syndic) par m'envoyer un copier coller du message du syndic, à savoir " par mesure de sécurité .. "

L'ironie est que le syndic m'impose de régler par prélèvement (tip, telereglement, prelevement mensuel et trimestriel), moyen de paiement qui nécessite à ce que je leur communique mon rib alors qu'eux refusent obstinément de me communiquer celui du compte de copropriété ^^

Par yapasdequoi

La présidente du CS est donc incompétente !
Demandez lui le RIB : QUI EST SUR LE RELEVÉ DE COMPTE.
Mais si elle ne demande jamais non plus les relevés de compte... vous verrez qu'elle est encore plus incompétente qu'incompétente.

Pour pouvoir payer par prélèvement, il faut non seulement donner votre RIB mais aussi autoriser un prélèvement SEPA. Ne vous laissez pas abuser.

Par 16heures35

Le titulaire du compte est bien "sdc" selon la présidente du conseil syndical
Je lui ai expliqué à maintes reprises, article à l'appui*, mais elle ne semble pas comprendre que sdc pourrait autant

signifier "syndicat des copropriétaires" que "syndic de copropriété", l'un n'aillant rien à voir avec l'autre bien entendu

J'ai adressé de mon coté un courrier à DDPP, mais sans rib, comment pourront-ils vérifier, et me confirmer si le compte en question est un compte séparé, et non pas un sous-compte dont le titulaire n'est autre que le syndic de copropriété ?

*<https://arc-copro.fr/documentation/abus-ndeg-4285-loiselet-daigremont-confirmation-de-faux-comptes-bancaires-separés>

Par yapasdequoi

En effet, vous pouvez mener l'âne à la rivière mais pas l'obliger à boire...
Peu importe le titulaire, vous avez bien compris que SDC n'est pas significatif.
Avec le numéro du compte, j'avais pu vérifier pour ma copropriété, mais j'ai oublié comment.
Autre piste : adhérer à l'ARC et leur demander.

Vous avez encore du chemin à faire...

Par Deho Edeba

Après chaque chose en son temps, dans votre situation vous voulez juste régler ce que vous leur devez. La question de si le compte bancaire est celui du syndic ou du syndicat pourra être éclaircie plus tard. N'allez pas embrouiller la présidente de votre conseil syndical qui a l'air déjà un peu dépassée.

Par yapasdequoi

Oui je confirme. Il faut faire des priorités et se concentrer sur l'essentiel.
Parce que à chaque pas vous allez déterrer des trucs pas nets et vous risquez de vous y noyer.

Par 16HEURES30

Le chèque à part, l'unique solution pour pouvoir régler le montant que je leur dois, est le virement bancaire, c'est pourquoi je leur mets la pression sur la raison de leur refus de me communiquer le rib du compte de la copropriété, à savoir l'irrégularité dans leur gestion

Et ça a porté ses fruits. Après avoir réclamé le fichier FICOBA auprès de la présidente du Conseil Syndical, qui a sans doute demander le fichier à son tour au syndic, ce dernier a fini par me communiquer le rib, non sans oublier de se pavaner en philanthrope, vantant leur générosité de m'accorder ce bien si précieux

Par yapasdequoi

Voilà ! Bravo... Affaire à suivre.

Par 16HEURES30

Bonsoir Messieurs, Mesdames

Je reviens vers vous pour conseil
Après une longue bataille, j'ai enfin réussi à obtenir le fameux sésame afin de pouvoir saisir exactement le montant dont je souhaiterai régler au syndic

Donc comme convenu le virement a été effectué dans la foulée.. Sauf que je reçois aujourd'hui le nouveau appel de fond par mail, avec deux nouvelles lignes de relance et mise en demeure ..

Que puis je faire ? Suis je dans une position où faire appel à un avocat est impératif ? Si je ne règle pas la totalité, il y a bien des chances que les frais continuent à s'accumuler, jusqu'au jour où un autre syndic reprenne les comptes, et rebelote, allez leur expliquer qu'il y a le prédécesseur de l'ancien syndic qui m'a facturé etc etc ..

yapasdequoi > Avec le numéro du compte, j'avais pu vérifier pour ma copropriété, mais j'ai oublié comment

Plus la moindre idée ?

Par yapasdequoi

Les 2 sujets sont sans relation.

Vous battre contre les frais abusifs ne changera rien au statut du compte bancaire et réciproquement.

Par AGeorges

Bonjour 16h35,

Sauf que je reçois aujourd'hui le nouveau appel de fond par mail, avec deux nouvelles lignes de relance et mise en demeure

Que faire ?

Très simple. Vous extrayez de cet appel la partie charges et vous faites un virement de la somme exacte en ignorant la partie relances.

L'appel de charges étant forcément détaillé (c'est imposé par la loi), vous pouvez isoler ce qui est charges au budget prévisionnel et constitution du fonds travaux, voire des appels pour travaux spécifiques régulièrement votés par l'AG.

Vous faites le total de tout cela et vous payez ce total. Puisque vous avez le RIB, c'est désormais facile.

(C'est ce que je fais en cas de conflit sur le montant de l'appel, et en général, le Syndic finit par corriger ses erreurs. C'est un peu différent pour vous mais ...).

Par 16HEURES30

yapasdequoi > ce n'est que mon avis, mais je pense qu'il est primordial de connaître les forces et faiblesses de l'adversaire. Une bataille judiciaire reste une bataille avant tout, avoir toutes les cartes en main ne serait pas de refus

AGeorges > Oui il serait très simple de juste payer ce que je dois, et ignorer les frais de mise en demeure et relances Mais est ce une bonne idée sur le long terme ? Ces frais vont s'accumuler au fil des mois, et finir par devenir un gros montant. J'aurai pas l'air idiot si un jour un huissier se pointe chez moi pour 10k de frais de mises en demeure à régler sur le champ

Par Nihilscio

Non, vous n'aurez pas l'air idiot. C'est l'huissier qui prendra un air idiot quand vous lui aurez demandé s'il a un titre exécutoire.

Par AGeorges

Re,

Ma réponse était adaptée à la nouveauté : la réception d'un appel concernant les nouvelles charges dues, et la reconduction des autres dettes.

Débarrassez-vous d'abord de la nouvelle dette pour ne pas être en faute sur ce plan.

Après, il faut évidemment ne pas ignorer ce conflit sur les relances abusives, mais c'est un autre sujet.

Bien sûr, ces "dettes" sont enregistrées dans votre compte 450. Tant que la situation ne sera pas réglée, elles ressortiront à chaque nouvel appel.

Puisque c'est vous qui faites le virement, c'est vous qui décidez de ce que vous virez. Payer rubis sur l'ongle les nouvelles charges est un MUST.

Pour le reste, vous avez eu divers éléments de contestation. Il faut les formater et les soumettre à un avocat.

Par AGeorges

Re,

Et je vous confirme ce qui vous a été dit.

C'est au Syndicat que vous devez de l'argent quand vous ne payez pas vos charges. Le Syndic est autorisé à faire ce qu'il faut pour recouvrer les impayés, mais s'il fait n'importe quoi, cela va se retourner contre lui.

S'il vous envoie une LRAR pour exiger le paiement et que la LRAR lui revient en NPAI, envoyer un CdJ à la même adresse est une erreur de gestion. Et c'est le Syndicat qui paye cette erreur, pas le Syndic. En fait, si le CdJ est un bon copain du Syndic, ce dernier lui génère ainsi du CA sur le dos du Syndicat. Les abus sont donc possibles et surveillés.

Un Syndic n'est qu'un prestataire en charge de la gestion, il ne peut pas faire n'importe quoi. Nihilscio vous a bien clarifié cela.

Il est peut-être temps de demander que ces pénalités injustifiées soient annulées, avec le concours d'un avocat. Il ne s'agirait, dans un premier temps, que de négociation.

Mais n'oubliez tout de même pas que la première faute, le péché originel, vous incombe. Même si le Syndic ne le demande pas, vous DEVEZ payer vos charges telles qu'elles ressortent des décisions de l'AG.

Par 16heures35

Merci pour vos réponses

Oui je suis bien conscient que même s'il y a des circonstances atténuantes, l'erreur est d'abord mienne, et je le regrette quotidiennement ./

Pour revenir aux pénalités injustifiées de Fxxxxx, y a t-il un article qui les oblige à fournir des justificatifs des frais facturés sur demande (documents qui atteste l'envoi des mises en demeure, huissier ..) Pour le moment, malgré mes nombreuses relances par mail, aucun justificatif du coté de Fxxxxxa, ni de Lxxxxxt, ca me parait louche, s'ils ont bien mandaté un huissier, il serait simple de me fournir ce justificatif .. Je commence à croire qu'il n y a jamais eu de courrier de mise en demeure et encore moins d'huissier

CdJ ?

Par AGeorges

Bonjour

CdJ est pour mettre à jour votre vocabulaire.

On ne dit plus Huissier, le titre a été remplacé par Commissaire de Justice (en regroupant avec les Commissaires-priseurs judiciaires ...). C'est plus facile car plus court ! Donc, CdJ s'imposait.

Pour pouvoir saisir des frais dans la comptabilité de votre Syndicat, l'existence de factures est obligatoire. Il est peu probable que votre Syndic ne respecte pas cela. Par contre, une demande abusive à un CdJ reste possible. Avec un argument comme "Quand quelqu'un ne paye pas, je suis chargé de corriger cela". Ce qui est vrai ... mais pas n'importe comment !

En général, ce type de Syndics a beaucoup d'imagination pour s'inventer des obligations qui coûtent cher au Syndicat et permet auxdits Syndics de se ménager les faveurs des entreprises et des récupérateurs de fonds.

Plus la copropriété est importante, moins l'impact d'une dépense inutile sera important et moins les 'payeurs' vérifieront. Struggle for life.

Par 16HEURES30

Re AGeorges,

CdJ bien à savoir :)

C'est ce que je me dis aussi, mais alors quel pourrait être le motif de ne pas me fournir les justificatifs ? Je serai potentiellement apte à régler si peu qu'il y ait un minimum de bonne foi, parce que 500 euros l'huissier alors que je n'ai pas vu l'ombre du CdJ, un bon paquet de relances et mise en demeure à 50 euros le courrier dont je n'ai jamais vu la couleur de l'enveloppe .. La moindre chose serait de me fournir les docs justificatifs

Mais alors, quel pourrait être le motif ..

Le compte séparé étant également obligatoire, tout ce qui est obligatoire ne semble pas forcément respecté chez ce syndic

Par Nihilscio

Bonjour,

Il appartient au créancier de justifier le bien-fondé de ses prétentions. C'est un principe de base inscrit à l'article 1353 du code civil : Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Les frais de recouvrement qui vous sont imputés par le syndic sont justifiés tout d'abord s'ils sont attestés au moyen de pièces telles que factures ou notes d'honoraires et ensuite s'ils répondent à une nécessité comme l'exige l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 portant sur le statut de la copropriété. La nécessité est appréciée par le juge. Une sommation délivrée par huissier n'est en principe pas nécessaire parce qu'une mise en demeure restée infructueuse suffit pour introduire une demande en justice.

Par AGeorges

Re,
quel pourrait être le motif de ne pas me fournir les justificatifs

C'est quoi un motif ?

Pour mieux comprendre, il faut (un instant) se mettre à la place du Syndic.
Par exemple, dans une situation que j'ai connue, le Syndic gérait 80 copropriétés. A 40 heures par semaine, pour arrondir, il pouvait consacrer 1/2h par semaine à chaque copropriété. Bien sûr, il peut avoir une certaine structure derrière lui, mais tout cela se paye, et des exécutants ne peuvent pas prendre d'initiative.

Donc, si vous voulez, moins un Syndic en fait pour une copropriété, plus il lui reste du temps pour en prendre d'autres. A partir d'une certaine quantité, le moindre incident devient une catastrophe, c'est ce qui s'est produit avec le/la Covid.

Le motif est donc clair, moins il s'occupe de vous, plus ses revenus pourront augmenter. C'est l'intérêt des astreintes sur la fourniture des documents de gestion réclamés par le Conseil Syndical. Depuis mai 2019, 15? par jour de retard à partir d'un mois.

Si vous voulez des documents, passez par le CS qui les demandera au Syndic. L'astreinte ne s'applique que pour ce "chemin", et la demande doit être émise par LRAR pour disposer d'une date certaine.

Sinon, avant une AG et les comptes de l'année écoulée, vous avez le droit de demander un RV pour consulter les pièces. Vous listez ce que vous souhaitez voir à l'avance. Le Syndic fixe l'heure de RV mais ne peut pas refuser. Par contre, pour une année plus lointaine, il vous dira que les documents ont été archivés. Il faut donc voir dans quelles conditions ... il y a des variantes et des coûts associés !

Par 16HEURES30

Nihilscio > merci, fort interessant !

AGeorge > Il doit y avoir autre chose, après une cinquantaine d'emails échangés avec la gestionnaire et la comptable du syndic, la seule qualité que je ne pourrais pas leur enlever est leur réactivité à répondre, parfois bien au delà de leur horaire de taff, d'ailleurs le mail de ce matin est arrivé à 6h, quand d'autres me sont parvenus même tardivement en fin de soirée (oui oui, à mes mails de 22h, leur réponse peuvent survenir à 22h30)

Connaissez-vous l'article exacte mentionnant l'astreinte à payer en cas de non fourniture des documents de gestion réclamés par le Conseil Syndical ?

D'ailleurs question à part, ça en fera sourire plus d'un mais si demain je fais appel à un avocat ou un conciliateur, qui serait mon "adversaire", le syndic ou bien le syndicat ? Je perd un peu le nord depuis toute cette histoire ^^

Par Nihilscio

Connaissez-vous l'article exacte mentionnant l'astreinte à payer en cas de non fourniture des documents de gestion réclamés par le Conseil Syndical ?

Si vous voulez, mais c'est sans intérêt pour votre affaire. Ce sont le septième alinéa de l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret 2019-506 du 23 mai 2019.

Vous n'avez pas à vous démenier pour obtenir les justificatifs des frais de recouvrement qui vous sont demandés. On vous demande de payer différentes sommes. Vous ne voulez pas les payer et vous avez de bonnes raisons de refuser. Soit votre créancier laisse tomber, soit il saisit le tribunal. S'il saisit le tribunal, il ne pourra avoir gain de cause que s'il justifie ses prétentions. C'est à lui de produire les justificatifs, ce n'est pas à vous d'aller les chercher. S'il ne peut les présenter au juge, le juge vous donnera raison.

En fait, comme débiteur, vous êtes en position favorable, même si vous avez le sentiment que c'est l'inverse. Si vous restez ferme sur votre position, plusieurs hypothèses sont à envisager.

La première, la plus favorable, serait que le syndic vous annonce au nom du syndicat renoncer à tout. Dans ce cas, votre compte de copropriétaire serait crédité des sommes réclamées et l'affaire serait close.

La deuxième serait que le syndic cesse de faire pression mais ne retire rien sur votre compte de copropriétaire. Au bout de cinq ans l'action en recouvrement serait prescrite et ces frais deviendraient une créance irrécouvrable.

La troisième serait que le syndic saisisse le tribunal. Le syndic fournirait les pièces comptables justificatives mais ce serait insuffisant parce que vous pourriez discuter de la nécessité de certains actes, notamment les somations par huissier qui font double emploi avec les mises en demeure par courrier recommandé.

Votre adversaire est le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic.

Par 16HEURES30

Ce qui m'inquiéterait serait la 4ème hypothèse, à savoir que le syndic continue de m'envoyer des mises en demeure et relances à n'en pas finir, disons à hauteur de 2 relances par mois, donc 100 euros x 12 = 1200 euros à l'année

Au bout de 2 ans, ma dette envers le syndicat s'élèvera à 2400 euros. Un autre syndic reprend les comptes de la copropriété, et compte tenu de mon passif important, il n'hésitera pas à en faire de même avec 2 relances mensuelle

Le temps file comme le vent qui nous caresse la joue, nous voilà en 2043, 8 changements de syndic et une dette de 24000 euros sur mon compte de copropriété. Quand bien même si les 18000 euros sont prescrits, il reste tout de même 6000 euros à régler avant de pouvoir vendre le studio. Sauf que le syndic de 2043 ne veut rien savoir et exige le paiement des 24000 euros. Donc case avocat, tribunal à expliquer au juge qu'une centaine d'euros de frais abusifs facturés par un syndic frauduleux il y a 20 ans a abouti à 24000 euros 20 ans plus tard. Dans ce monde alternatif, je finirai sans doute à devoir déboursier les 6000 euros

Petite parenthèse fictive de la soirée

Il est clair que vos trois hypothèses sont nettement plus optimiste, je signerai sans hésiter pour chacune de ces 3 possibilités

Par Nihilscio

Votre quatrième hypothèse est invraisemblable. Une multiplication des mises en demeure ne servirait à rien parce les multiples mises en demeure ne seraient pas justifiées par la nécessité. Une mise en demeure suffit pour introduire la demande en justice. Si le syndic vous en adresse dix, c'est neuf de trop qui seront annulées par le tribunal. Le syndic peut changer, cela ne changerait rien. Vous n'avez pas de dette envers le syndic mais envers le syndicat.

Je ne parle évidemment pas des charges de copropriété dont je suppose que vous les payez en temps et en heure mais des frais de recouvrement qui vous ont été imputés pendant la période où vous avez été défaillant.

En 2043, votre dette serait prescrite depuis belle lurette.

Par AGeorges

Bonjour 16h30,
Vous n'avez pas de dette envers le syndic mais envers le syndicat.

Et c'est là où le bât blesse.

Si le Syndic annule votre dette, c'est qu'il la transforme en créance non recouvrable. C'est alors une dépense supplémentaire pour le Syndicat, et, bien sûr, vous y participerez à hauteur de vos tantièmes généraux.

Pour dire un mot de la possibilité que ce type de décision comptable soit refusée par la majorité des copropriétaires ne souhaitant pas participer à cette charge supplémentaire : En fait, les comptes sont approuvés ou rejetés dans la totalité.

En cas de rejet, rien ne prévoit vraiment de donner les raisons du rejet ni de préciser ce qui devrait être modifié pour que les comptes soient acceptés à une prochaine présentation ...

Quant aux actions illégales ou illogiques ou inutiles du Syndic, elles seront juste passées sous silence SAUF si quelqu'un demande d'attaquer le Syndic pour moyens inappropriés. Dans ce cas, ce serait le Syndicat qui attaquerait le Syndic, et faire cela sans changer de Syndic est impossible. Il est aussi probable que le nouveau Syndic refuse par tous les moyens d'attaquer l'ancien Syndic (même si c'est proposé en AG) avec de belles phrases comme "je suis là pour m'occuper de votre présent et de votre futur, pas de votre passé". Il suffit d'agiter la menace de milliers d'euros de frais de justice pour que la majorité vote CONTRE ce type de résolution.

Par Nihilscio

Les copropriétaires sont trop souvent enclins à ne s'intéresser qu'aux honoraires de gestion courante, négligeant le montant des honoraires de prestations particulières, notamment celles relatives aux recouvrements et contentieux, pensant benoîtement que ces frais sont à la charge du copropriétaire débiteurs. La réalité est plus complexe.

Supposons que vos provisions trimestrielles soient d'un montant de 150 ? et que vous n'ayez pas payé un trimestre en temps voulu. Votre compte de copropriétaire est débité de 150 ? en début de trimestre. Vous recevez une mise en demeure pour 150 ? de provisions plus 30 ? de frais de mise en demeure. Votre débit passe à 180 ?. Vous payez 150 ? et protestez contre les 30 ?.

Première hypothèse : le syndic annule ces 30 ?. Affaire classée.

Deuxième hypothèse : le syndic ne veut rien savoir. Votre compte de copropriétaire reste débiteur de 30 ?. C'est que le syndic a prélevé 30 ? à son profit dans la caisse du syndicat et a émis une note d'honoraires comme pièce justificative pour la comptabilité du syndicat. Il y a alors un trou dans la caisse du syndicat de 30 ?. Cela risque de durer très longtemps. Au bout de cinq ans, l'action du syndicat pour recouvrer ces 30 ? est prescrite : sa créance devient irrécouvrable. L'assemblée générale peut en prendre acte, annuler sa créance de 30 ? qui seront alors comptabilisés comme une charge et tous les copropriétaires mettront la main à la poche pour combler le trou dans la caisse. Généralement, cela passe assez mal. Quoiqu'il en soit, le syndic aura empoché ces 30 ?. La somme peut rester indéfiniment à votre débit ainsi que le trou dans la caisse du syndicat. Si vous vendez, le syndic fera opposition et le notaire bloquera les 30 ?. Soit vous acceptez de les payer soit vous saisissez le tribunal qui vous donnera raison au motif que l'action du syndicat est prescrite. Mais on va rarement devant les tribunaux pour 30 ? Dans votre affaire toutefois, il s'agit de 900 ?.

Troisième hypothèse : le syndic part en contentieux. Le tribunal donnera raison au syndicat et cela, pour seulement 30 ?, coûtera cher et à vous et au syndicat. Le syndic, lui, aura empoché les honoraires de prestations particulières prévus dans son contrat. Dans la pratique, un syndic ne part pas en contentieux pour 30 ?. Mais pour 900 ? il le fait à condition que cela se termine en faveur du syndicat. Dans le cas présent, les 900 ? qu'on vous réclame, ou tout au moins une grande partie de cette somme, sont très contestables et il est très peu probable que le syndicat parvienne à les recouvrer en totalité. La plus grande partie de ces 900 ? se transformeront en charges de copropriété à payer par tous les copropriétaires. Sous la pression du conseil syndical, le syndic acceptera peut-être de prendre une partie de la somme à sa charge. Ce peut même faire l'objet d'un jugement. En théorie il existe une disposition, inscrite au troisième alinéa de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, permettant au président du conseil syndical ou à des copropriétaires représentant au moins 25 % des voix, d'introduire une action en justice contre le syndic. Dans la pratique, une action contre le syndic est le plus souvent exercée, après changement de syndic, contre l'ancien syndic.

Par 16HEURES30

Petite mise à jour pour ceux qui ont suivi l'affaire, je ressors tout juste de la conciliation au Tribunal de la Justice et il est clair que je me suis fait avoir comme un bleu ..

En résumé au bout de 2min la défense représentée par le syndic expose sur son ordinateur un pavé de fichiers m'expliquant qu'il y a tous les justificatifs des mises en demeure et frais huissier, choses que je réclame depuis le commencement auquel cas je refusais de mon plein droit de régler des frais fictifs ..

En présence des justificatifs je consens auprès du conciliateur de régler la totalité des frais, j'ai été naïf. Il s'avère qu'il n'y a absolument rien si ce ne sont des justificatifs émis par la défense elle-même. Le temps que je revienne vers mes pas, il ne reste plus que le conciliateur, sans la présence de la défense, une journée de perdue

Sauriez-vous dans quel cas le juge pourrait condamner la partie perdante à prendre en charge les frais d'avocat de l'adversaire ? L'envie me trotte de partir au contentieux, mais sans la prise en charge des honoraires d'avocat par la défense dans l'hypothèse d'une victoire, ça ne serait sans doute pas très intéressant

Par AGeorges

Bonsoir 16h35,

Il faut que votre avocat demande une indemnisation article 700. En principe, c'est systématique. Apparemment, le tribunal réduit souvent un peu la demande alors l'avocat demande un peu plus. Vous êtes aussi exonéré des charges qui pèsent sur le Syndicat.

Mais pour cela, il faut gagner.

En cas de jugement à la Pyrrhus, le juge pourrait laisser à chacun ses frais d'avocat et partager les dépens.

Par 16HEURES30

Bonsoir AGeorges,

J'ai eu le plaisir d'avoir eu un échange avec un avocat dans la journée, une procédure en justice pourrait donc se chiffrer autour de 2k, et dans l'hypothèse d'une victoire, le juge pourrait éventuellement condamner la partie adverse à régler la moitié de l'honoraire, voire 1,5k tout dépendra de son humeur du jour

Le prix pour que la justice soit rendue est donc de payer 2k afin de rendre caduques les quelques 900 frais d'huissiers et croiser les doigts pour que le juge ait bien pris son café le matin, auquel cas je me ferai face à un jugement à la Pyrrhus sans indemnisation de mes frais d'avocat

Par AGeorges

Bonsoir 4h30PM,

Décision pas facile.

Ma tendance serait de dire que ça ne vaut pas le coup pour un risque trop grand. Si vous n'avez pas obtenu d'étalement, autant souscrire un petit crédit à la consommation pour tout payer et vous serrer la ceinture pendant quelques mois.

D'autant que le juge pourrait apporter plus d'importance à vos défaillances initiales et au fait, qu'apparemment vous n'avez toujours pas réglé le principal pour vous condamner. Et dans ce cas, VOS frais d'avocat restent à votre charge avec en plus l'article 700 du Syndicat, le Syndic ayant pris le meilleur avocat possible, cela vous coûtera bonbon et vous économisez des dépens.

Dans un procès normal (je ne sais pas comment cela se passe dans une commission de conciliation), les pièces adverses doivent vous être communiquées avant l'audience, le "jeu" de la partie adverse étant de le faire le plus tard possible, et celui de votre avocat de faire reporter l'audience pour manque de temps d'analyse. Après, une fois les documents disponibles, vous devez les étudier un par un et bien analyser si ce que vous a dit Nihilscio sur la redondance s'est produit ou pas, ce qui vous permet, le cas échéant de faire annuler une partie de la dette.

Mais, visiblement, cette opportunité ne s'est pas présentée dans votre cas. Vous avez peut-être été un peu rapide à accepter les éléments lors de la conciliation (?).

Mais c'est sans doute le plus sage.

La suite logique est ma proposition ci-dessus.

Par 16HEURES30

qu'apparemment vous n'avez toujours pas réglé le principal pour vous condamner

Le principal est bien entendu réglé depuis belle lurette, mais effectivement vu sous cet angle il serait quelque peu idiot que de se lancer dans cette bataille au risque bien trop étendu, le jeu ne vaut pas la chandelle prend tout son sens

420 euros la rédaction d'un courrier de contestation par un avocat hum ..

Merci encore à Monsieur AGeorges et aux autres de votre aide plus que précieuse ! Et si une âme charitable exerçant la profession d'avocat à moindre frais passe dans les parages, n'hésitez pas à me faire signe, un petit courrier pourrait m'être bien utile