Mise en demeure pour charges impayées... 3 ans après achat

Par Thucydide78

Bonjour,
J'ai acheté un appartement et y ai emménagé en mai 2021. J'ai réglé au syndic de copropriété mes charges afférentes depuis cette date.
J'ai appris vendredi, suite à une lettre de mise en demeure, qu'il existait un second syndic de copropriété, chargé lui spécifiquement des parkings. Cette mise en demeure me demande de régler sous 8 jours les impayés sur 3 ans et demi, soit plus de 2.000? !
J'ajoute que le courrier de mise en demeure de l'avocat ne mentionne ni le nom du syndic, ni le détail des charges. J'ai donc appris l'existence et le contact de ce syndic en appelant celui auprès duquel je règle mes autres charges depuis mon installation...
Bref, je suis surpris que le syndic ait attendu 3 ans et demi pour me rappeler mes devoirs. Je suis évidemment d'accord pour régler ces charges, mais est-ce normal que le syndic ait attendu aussi longtemps ? Puis-je par conséquent demander un échelonnement ?
Merci par avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Relisez votre acte de vente et le règlement de copropriété qui vous a été remis avec.
Depuis 3 ans, vous n'aviez donc pas reçu de charges concernant votre parking ? ni de convocation à aucune AG ? ni voté pour désigner l'un ou l'autre syndic ?
Avez-vous compris la structure juridique de votre copropriété ? il doit y avoir des syndicats secondaires....

Sachez que la prescription en copropriété est de 5 ans.
Article 42
Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37
Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.
()

Par Nihilscio

Bonjour,

S'il y a un second syndic c'est soit que le parking n'est pas situé dans le même copropriété que l'appartement, soit que la copropriété est divisée en syndicat principal et syndicat secondaire. Vous saurez exactement à quoi vous en tenir en lisant l'acte de vente.

Il n'est pas tout à fait normal que le syndic ait attendu trois ans pour se manifester mais sans plus de détails on ne sait pas qui a tort dans cette affaire. Vous auriez dû recevoir non seulement des appels de provisions de charges pas aussi des convocations à l'assemblée générale. Il serait bon de notifier à ce syndic des parkings la mutation, ce qui n'a peut-être pas été fait, comme prescrit à l'article 6 du décret 67-223 du 17 mars 1967 dans laquelle vous indiquerez la désignation du lot de copropriété concerné et vos nom, prénoms, domicile et, si vous le souhaitez, votre adresse électronique.

2 000 ? de charges sur trois ans pour un simple parking, je trouve que c'est beaucoup. La somme doit comprendre les charges stricto sensu et des frais de recouvrement. Sans jugement, le syndic ne peut vous imposer les frais de recouvrement. Ils sont peut-être abusifs.

Il est difficile de s'acquitter de 2 000 ? d'un coup. Abstraction faite de frais de recouvrement discutables, juridiquement, vous devez les payer sans délai. En pratique, vous pouvez étaler vos paiements dans la limite du raisonnable. Le syndic

ne s'engagera pas dans un contentieux qui coûtera cher au syndicat s'il a l'assurance de recouvrer les sommes dues. L'affaire durant depuis trois ans, on n'en est plus à quelques mois près.

Par Thucydide78

Merci pour vos messages.

J'ai rendez-vous ce soir avec le président du conseil de copropriété. On verra ce qu'il pense de tout ça...

Par ailleurs, j'ai demandé au syndic de me "prouver" ce montant, c'est-à-dire de m'envoyer le détail des charges impayées. J'attends toujours son mail...

Par Nihilscio

Par ailleurs, j'ai demandé au syndic de me "prouver" ce montant, c'est-à-dire de m'envoyer le détail des charges impayées.
C'est bien le minimum et cela ne lui prendra que cinq minutes.

Par Thucydide78

Eh bien j'attends depuis 10h ce matin

J'ai relancé mon "gestionnaire", en ciblant aussi le directeur. Cela va peut-être accélérer les choses.

Je reste encore abasourdi. Je me demande combien de courriers et autres convocations aux AG ils ont envoyé à mon ancienne adresse avant cette mise en demeure...

Par yapasdequoi

C'est à vous de notifier votre adresse au syndic, il ne peut pas l'inventer tout seul !
Vous n'aviez pas fait suivre votre courrier ?

Après le premier moment de stupeur, il est important en effet de prendre connaissance de l'historique et de régulariser votre situation.
Au moins vous échappez à la saisie pour impayés.

Par Thucydide78

Je viens de recevoir le détail des sommes dûes. Celles-ci comprennent les sommes relatives à 11 mises en demeure ! Pensez vous que je puisse négocier ? Cela fait plusieurs centaines d'euros en plus des charges impayées...

Par yapasdequoi

Il n'y a rien à négocier. Peut-être un étalement ...
Mais vous êtes victime de votre négligence, le syndic n'y est pour rien.

Par Nihilscio

Celles-ci comprennent les sommes relatives à 11 mises en demeure ! Pensez vous que je puisse négocier ?
Oui, vous pouvez négocier.

Ce qui permet au syndic de réclamer des frais de recouvrement est l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : sont imputables au copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure.
Je ne suis pas sûr que les onze mises en demeure aient été nécessaires. Si le différend était porté en justice, je doute que le tribunal estimerait nécessaires toutes ces mises en demeure.

C'est à vous de notifier votre adresse au syndic, il ne peut pas l'inventer tout seul !
Je ne suis pas d'accord. Il appartient certes au copropriétaire de notifier son changement d'adresse au syndic mais

celui- n'est pas légalement tenu d'être idiot. Il lui est même recommandé un minimum d'intelligence. Qu'un nouveau copropriétaire ne pense pas à notifier au syndic qu'il a élu domicile dans l'appartement qu'il vient d'acheter est un incident des plus classiques. Au premier retour d'un appel de fonds qui n'a pu être distribué, un syndic pas trop idiot le renvoie à l'adresse de l'appartement nouvellement acheté en y ajoutant une note invitant le copropriétaire à confirmer sa nouvelle adresse. Cela règle le problème neuf fois sur dix .
Il est vrai que dans le cas présent c'est un peu plus compliqué parce qu'il y a deux syndicats distincts. Mais ces deux syndics se connaissent ils peuvent communiquer entre eux.

Par Thucydide78

Merci pour votre message.

J'ai contacté un avocat : en effet, il m'indique que ces 11 mises en demeure sont abusives, d'autant que je ne les ai jamais reçues. Si l'avocat a trouvé mon adresse à la 12e, il aurait dû la trouver bien avant.

Par ailleurs, je trouve les frais de "contentieux" (480?) très élevés. Je ne les conteste pas sur le fonds, mais je demande néanmoins à avoir le détail.

Du côté du conseil de copro, pas de soutien : on me dit de payer, et pis c'est tout !

Par Nihilscio

Les frais de mise en demeure, de contentieux etc sont des honoraires de prestation particulières stipulés dans le contrat du syndic adopté en assemblée générale. Les montants de ces honoraires sont généralement très élevés par rapport au travail réellement fourni. Il en est de même des honoraires rémunérant la fourniture de l'état daté lors d'une vente. Trop souvent les copropriétaires ne s'intéressent qu'aux honoraires forfaitaires pour opérations de gestion courante, qui peuvent être sous-évalués, et le syndic se rattrape sur les honoraires qui incombent aux seuls copropriétaires concernés.

Il faut savoir que le syndic s'est déjà servi sur le compte du syndicat pour ces 480 ?. Les comptes des exercices 2001, 2002 et 2003 ayant été probablement approuvés, le syndic ne les remboursera pas au syndicat même si un tribunal vous exonérait en grande partie de ces frais au motif qu'ils seraient abusifs, ce qui est assez probable. Le fait que le conseil syndical a laissé passé tous ces honoraires lors des vérifications des comptes révèle de sa part un certain manque de vigilance, de discernement et d'expérience.

Si vous réglez le principal de la dette mais refusez de payer les frais annexes de recouvrement, il est peu probable que le syndic s'engage dans une procédure judiciaire au nom du syndicat. Celui-ci serait probablement débouté pour une grande partie de la somme réclamée qui deviendrait alors une créance irrécouvrable et donc une charge de copropriété à répartir entre tous les copropriétaires sauf vous. Si vous refusez de payer tous les frais de recouvrement qui vous sont imputés, le montant impayé restera inscrit au solde de votre compte de copropriétaire et il sera atteint par la prescription au bout de cinq ans.

Par Thucydide78

Merci beaucoup pour toutes ces informations, très précises et très utiles.

Si je paye les charges et les frais de la dernière mise en demeure (la seule que j'ai reçue), le syndic peut-il me poursuivre en justice pour non-paiement des frais de recouvrement, des "frais de contentieux" et des 11 autres mises en demeure (plus de 900? au total) ?

Par Nihilscio

Il peut toujours. S'il le fait, il donnera ses arguments, vous donnerez les vôtres et le juge tranchera. Il serait étonnant qu'il valide la demande du syndic pour un montant total de 900 ?. Je doute que le syndic saisisse le tribunal pour les seuls frais de recouvrement alors que le principal de la dette a été payé.

Par yapasdequoi

Le plus important c'est d'abord de régler les charges impayées, ensuite de contester les frais abusifs que le syndic abandonnera éventuellement.

Accessoirement vous devriez aussi récupérer les PV des AG auxquelles vous n'avez pas été convoqué ... ceci afin d'éviter de tomber à nouveau de votre chaise en découvrant une décision surprenante votée sans vous.

Par Thucydide78

Oui, c'est ce que j'ai indiqué au syndic. Je m'engage à régler les charges intégralement dans les 3 mois (en trois fois), mais conteste les 900? de divers frais de recouvrement, dont je n'ai d'ailleurs aucun détail à part les mentions dans le relevé de compte.

On verra bien ce qu'il répond.