Paiement appels de charges

Par Dejautilise

Bonjour,

"copropriétaire" ou "Syndic de copropriété" si le sujet est mal posté, n'hésitez pas à le déplacer.

Pendant plus de deux ans, pour des raisons de gestion de ma trésorerie et sans que personne n'ait jamais fait aucune observation, j'ai toujours envoyé, en une seule fois, en début de trimestre, 3 chèques datés mensuellement pour les appels de fond - je sais ... appels de fond doivent être payés en début de trimestre.

Toutefois, depuis le mois d'avril, j'ai remarqué que seul le chèque du 1er mois de chaque trimestre avait été encaissé. Malgré mes courriels de questionnement, le syndic de copropriété est resté sans réponse sur cette nouvelle pratique de non-encaissement.

Je reçois aujourd'hui une mise en demeure pour impayé alors même que les chèques non encaissés ne m'ont pas été restitués et qu'aucune lettre de dédit ne m'a été adressée en retour.

Informations complémentaires
* Par ignorance, les chèques ont toujours été libellés au nom du syndic et non au nom de la copropriété.
* Le syndic refuse la communication de l'Iban pour un virement et "impose" le virement par prélèvement

Quels est votre avis et que me conseillez vous ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Aviez-vous eu un accord pour payer avec 3 chèques au lieu d'un seul ?

L'article 14-1 de la loi 65-557 précise :
"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.

Vous deviez libeller votre chèque à l'ordre du syndicat (pas du syndic) et ne pouviez pas exiger un étalement mensuel sans accord préalable avec le syndic, qui n'est pas obligé de l'accepter.

Il est possible aussi que le syndic ait perdu vos 2 autres chèques ou bien les ait ignorés car cette pratique lui amène un coût de gestion supplémentaire.

L'article 18 de la loi 65-557 précise que le syndic a l'obligation :
"-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."

Il ne peut pas imposer le prélèvement, et doit vous fournir le RIB afin que vous puissiez faire un virement.

Proposez au syndic par courrier RAR un paiement par virement, et demandez lui à cet effet le RIB du compte de la copropriété.

Ensuite si le litige persiste vous pourrez envisager une conciliation, ce serait plus rapide qu'une procédure de recouvrement (qui à terme peut vous couter assez cher)

Par Dejautilise

Merci pour le retour.

Si les textes de loi s'appliquent, encore faut il savoir qu'ils existent. Comme personne n'a jamais rien dit ... il n'y avait (a) d'accord avec personne.

Maintenant que, depuis 3 mois, j'ai pris acte de mes obligations, des textes et d'un syndic qui ne semble faire aucun effort avec les propriétaires ... qu'en est-il des chèques que j'ai émis et que le syndic refuse de renvoyer ?

Je doute que le syndic ait perdu 7 chèques (6 pour appel de charges courantes + 1 chèque pour appel de charge pour travaux).

L'article L131-35 du Code monétaire et financier m'interdit de faire opposition à un/des chèques émis légalement et il me serait agréable que les chèques ne soient pas encaissés deux fois ou que les chèques non encaissés, le soient subitement, ce qui provoquerait un incident bancaire.

Par yapasdequoi

Nul n'est censé ignorer la loi. En devenant copropriétaire, vous devez appliquer la loi qui concerne les copropriétés !

Avant de reverser une somme déjà couverte par un de vos chèques, vous pouvez demander au syndic une lettre de désistement (demander le modèle à votre banque) afin d'éviter que ces chèques "perdus" ne soient subitement réapparus et encaissés à tort.

Il faut inscrire sur cette lettre les numéros de chèques concernés par cette démarche.

Dès que vous recevrez cette lettre de désistement du syndic, vous devrez émettre un paiement complet de votre dette, sinon les relances pour impayés vont continuer.

Par Dejautilise

J'écrivais dans mon premier message ... "qu'aucune lettre de dédit ne m'a été adressée en retour" que bien entendu ... j'ai déjà demandée.

Certes, nul n'est censé ignoré la loi mais également nul profession n'est censée ignorer les bonnes règles de gestion.

Par yapasdequoi

Ben voyons ?
Le syndic ne va pas vous adresser spontanément des lettres de désistement. C'est à vous de les lui préparer, il ne peut pas inventer les numéros des chèques disparus.

Et au contraire, le syndic applique à la lettre les règles de gestion (un peu trop basiquement sans doute). Attention, on pourrait mettre en doute votre bonne foi.

Par Dejautilise

Je poursuis ....

Dans l'un des échanges ... ont été précisés :
* les numéros
* les montants
* les dates
* le motif

Ah oui ... il manque le nom de la banque. C'est vrai ... je change de banque tous les mois !

Par yapasdequoi

Comme vous voulez. C'est vous qui risquez le plus d'ennuis...

Par JFAba

Bonsoir,

Un syndic qui encaisse des chèques a l'ordre "du syndic" et qui refuse de communiquer le RIB du compte de la copropriété, obligeant paiement par prélèvement n'est pas un syndic professionnel au moins ?