Problème avec le syndic des copropriétaires

Par Visiteur

Bonjour,

je suis propriétaire de mon logement depuis 85. Pendant de nombreuses années j'ai eu des problèmes avec mon syndic qui entre temps a changé, notamment s'agissant du paiement des appels de charges. en effet, je me suis retrouvée sans emploi et j'ai eu quelques retard (fin des années 90) et depuis je ne m'en sort plus.a plusieurs reprises ce dernier m'a assigné devant le JEX mais la procédure de vente n'a jamais abouti. une première fois il y a eu radiation de l'affaire car le syndic, demandeur, a fait renvoyer l'affaire à maintes reprises et ne s'est pas rendu à la dernière audience. la dernière audience date de 2010.il me réclamait plus de 30000? sachant que les appels de charges sont de 600 ? par trimestre. les avocats se sont mis d'accord et ont abaissé la somme à 10000?.j'ai payé et bien évidemment à ce jour je suis complétement à jour des appels de charges. par ailleurs je tiens à préciser que avant de m'assigner en 2008 il a affiché une note d'information dans le hall de l'immeuble, visible aux yeux de tout le monde, donc également des gens de l'extérieur, note où il indiquait que j'étais débitrice et qu'il vendrait mon appartement.j'ai immédiatement fait un courrier en le sommant de retirer cela sous peine de quoi je porterais plainte ce qu'il a immédiatement fait car il savait qu'il n'était pas dans son droit. a ce jour il m'a mise en demeure pour la somme de 26000 ? je lui ai envoyé maintes courriers recommandés lui indiquant que le juge avait statué et que par ailleurs il n'a pas fait appel du jugement de juin 2010.j'aimerais savoir s'il est possible de l'assigné sans passer par un avocat sachant que j'ai conservé toutes les preuves aussi bien de paiement que les preuves d'intimidations de ce dernier et par ailleurs si j'ai des chances d'obtenir gain de cause? merci par avance.

Par Visiteur

Chère madame,

uses années j'ai eu des problèmes avec mon syndic qui entre temps a changé, notamment s'agissant du paiement des appels de charges. en effet, je me suis retrouvée sans emploi et j'ai eu quelques retard (fin des années 90) et depuis je ne m'en sort plus.a plusieurs reprises ce dernier m'a assigné devant le JEX mais la procédure de vente n'a jamais abouti. une première fois il y a eu radiation de l'affaire car le syndic, demandeur, a fait renvoyer l'affaire à maintes reprises et ne s'est pas rendu à la dernière audience. la dernière audience date de 2010.il me réclamait plus de 30000? sachant que les appels de charges sont de 600 ? par trimestre. les avocats se sont mis d'accord et ont abaissé la somme à 10000?.j'ai payé et bien évidemment à ce jour je suis complétement à jour des appels de charges. par ailleurs je tiens à préciser que avant de m'assigner en 2008 il a affiché une note d'information dans le hall de l'immeuble, visible aux yeux de tout le monde, donc également des gens de l'extérieur, note où il indiquait que j'étais débitrice et qu'il vendrait mon appartement.j'ai immédiatement fait un courrier en le sommant de retirer cela sous peine de quoi je porterais plainte ce qu'il a immédiatement fait car il savait qu'il n'était pas dans son droit. a ce jour il m'a mise en demeure pour la somme de 26000 ? je lui ai envoyé maintes courriers recommandés lui indiquant que le juge avait statué et que par ailleurs il n'a pas fait appel du jugement de juin 2010.j'aimerais savoir s'il est possible de l'assigné sans passer par un avocat sachant que j'ai conservé toutes les preuves aussi bien de paiement que les preuves d'intimidations de ce dernier et par ailleurs si j'ai des chances d'obtenir gain de cause?

Je ne comprends pas.

Si le syndic réclame une somme injustifiée puisque vous semblez bien être à jour des règlements, et que le syndic n'a pas de titre exécutoire (décision de justice en leur faveur notamment), alors pourquoi voulez vous assigner le syndic?

En effet, compte tenu du contexte, il appartient au syndic de saisir le tribunal de grande instance et de demander votre condamnation. Vous aurez alors toute latitude pour vous défendre, via avocat obligatoire puisque le litige est supérieur à 10 000 euros, et d'obtenir, par une demande reconventionnelle, leur condamnation à des dommages et intérêts pour procédure abusive.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je conteste certes la dette de 26000 ? car je suis à jour mais je voulais surtout savoir si je peux faire quelquechose pour qu'il cesse de m'harceler constamment (lettre de relance, mise en demeure, et qui plus est il ne cesse de dire aux autres copropriétaires qu'il va vendre mon bien aux enchères)?
Merci par avance

Par Visiteur

Chère madame,

je conteste certes la dette de 26000 ? car je suis à jour mais je voulais surtout savoir si je peux faire quelquechose pour qu'il cesse de m'harceler constamment (lettre de relance, mise en demeure, et qui plus est il ne cesse de dire aux autres copropriétaires qu'il va vendre mon bien aux enchères)?

C'est très difficile.

En effet, cela relève de la responsabilité civile de droit commun, ce qui suppose une faute (ici difficile à démontrer du fait que le syndic va prétexter une simple erreur sur la réalité de la dette), un préjudice (ici aussi relativement difficile) et un lien de causalité.

Mais théoriquement, c'est tout à fait possible. C'est juste compliqué et le résultat n'est pas garanti.

Très cordialement.