Relance de mise en demeure reçue par syndic de copro

Par franz

Bonjour,

J'ai oublié de payer mes charges de copropriété dues au 10/10/2023.

Le syndic m'a envoyé 2 recommandés que je n'ai pas pu aller chercher n'étant pas sur place, je n'ai donc pas connaissance des courriers. (je me doute que les 2 avis de passage dans la boite aux lettre concerne cela).

Je vois sur mon "espace client" que les deux mises en demeures m'ont été facturées 40e la première le 19/10 puis 30 la deuxième le 09/11.

Cena ne fait que 20 jours d'intervalle entre les deux mises en demeures, et la première seulement 9 jours après l'échéance.

Est-ce légal à votre avis ? Y a-t-il un texte qui parle de l'intervalle entre les mises en demeures ?

Est-ce qu'il y a un délai légal concernant le paiement de ces frais de mise en demeure uniquement..?

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les relances du syndic vous sont facturées conformément à son contrat au chapitre 9.1.

20 jours sont suffisants pour que le premier courrier RAR de mise en demeure soit retourné comme non retiré, ce qui entraine immédiatement l'envoi de la relance.

selon l'article 14.1 de la loi n°65-557 :

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

Vous avez oublié de payer... il va falloir maintenant le faire rapidement sinon vous risquez encore plus de frais.

Par AGeorges

Bonjour Franz,

Précisions ici :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603[/url]

Vous semblez avoir un syndic particulièrement réactif. Sachez que vous devez payer vos charges, pour la loi, même si le Syndic omet de vous le demander. Tout est déterminé selon votre RCP et les lois. Le plus souvent 1/4 du budget annuel à chaque 1er jour de trimestre civil, selon vos tantièmes. Complété des appels spéciaux comme le fonds travaux.

Si la trésorerie de votre syndicat est un peu ric et rac, et comme, par exemple, les grosses factures de chauffage sont plutôt l'hiver, un syndic qui a besoin d'argent pour payer vos factures va réagir assez vite en cas d'impayé.

Pourquoi ne faites-vous pas suivre votre courrier si vous avez des absences prolongées ?

Par coproleclos

Bonjour

En cas d'impayé de charge, la mise en demeure intervient 30 jours après la date d'échéance ; tous les frais sont alors à la charge du mauvais payeur.

Durant ces 30 jours, si le syndic envoie un courrier de relance simple ou LRAR, ce sont alors des charges administratives réparties selon les tantièmes de chaque copropriétaire. En clair rien ne peut être à votre charge durant ces 30 jours.

Ce que peut vous attribuer à votre charge se trouve dans le contrat du syndic, que vous possédez, au chapitre 9 ; relisez-le afin de voir si votre syndic est dans les clous.

Bien à vous.

Par Nihilscio

Bonjour,

Aucun texte n'impose un délai pour l'envoi d'une mise en demeure. Le copropriétaire qui n'a pas versé la somme due au syndicat à sa date d'exigibilité est en tort. En principe, une mise en demeure notifiée dès le lendemain de la date d'exigibilité est justifiée. En pratique les syndics font d'abord une relance en courrier simple sans frais.

L'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impute au seul copropriétaire débiteur les frais qui ont été nécessaires au recouvrement de la créance du syndicat sur le copropriétaire débiteur.

Ces frais sont les honoraires et débours que le syndic facture au syndicat conformément au contrat de syndic. Ces honoraires sont prélevés par le syndic sur le compte du syndicat, que le copropriétaire les ait payés ou non. Les frais imputés au copropriétaire débiteur sont des créances du syndicat.

Les frais de recouvrement font souvent l'objet de litiges. Sur demande du copropriétaire débiteur ou du conseil syndical, le syndic accepte parfois d'y renoncer.

Si le syndic n'y renonce pas et que le copropriétaire persiste à refuser de payer, des mesures d'exécution forcée ne peuvent être exercées que si le syndic a obtenu un titre exécutoire qui peut prendre la forme d'une ordonnance en injonction de payer. Au-delà de cinq ans, le débiteur peut opposer la prescription et la créance du syndicat devient irrécouvrable.

L'article 10-1 laisse au juge, s'il est saisi, le pouvoir d'apprécier d'estimer si les frais imputés au copropriétaire sont nécessaires et, même s'ils le sont, de décider d'en réduire le montant en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.