



Mise en demeure + contentieux de ma copro

Par kosh

Bonjour !

J'ai reçu un courrier de ma copro (organisme professionnel)
qui me demande en plus des frais habituels une "mise en demeure" de 28 ? et un "ouverture contentieux" de 232 ?.

Il apparait qu'il y a effectivement des arriérés non réglés, mais je ne pense pas avoir reçu les appels de fonds précédents.

(Je me rappelle rarement en temps et en heure des choses à régler, je passe au maximum par virement automatique... Sans cela, effectivement ça me sort de la tête, sauf si je reçois un courrier / SMS ou autre me rappelant cela).

Ce dont je suis certain : je n'ai reçu aucun courrier m'informant d'une mise en demeure ou d'une ouverture contentieux.

Humainement je regrette ces méthodes, car un simple SMS me rappelant la somme à régler et j'aurais effectué le virement au plus tôt.

Juridiquement, ma question est : une mise en demeure + ouverture contentieux peuvent-ils se faire sans courrier recommandé avec accusé de réception ?

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est une relance de votre syndic pour régler l'appel de fonds trimestriel des charges de copropriété ?

Cet appel de fonds est dû chaque trimestre et il n'est pas imposé de rappel. C'est à vous d'y penser.
Sur l'extranet du syndic vous trouverez toutes les infos nécessaires.
Évitez les retards, ça ne fait qu'ajouter des frais.

NB : Pensez à payer tout de suite l'appel du 1er Juillet.

Et le texte de loi :

Article 14-1

Création Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 75 I JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002

Création Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 75 (V)

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.

Par kosh

Bonjour, et merci de ta réponse

"c'est une relance de votre syndic pour régler l'appel de fonds trimestriel des charges de copropriété ?"

--> oui

Ce que je cherche à savoir, c'est s'ils peuvent faire une mise en demeure + ouverture contentieuse sans m'envoyer aucun message pour m'en prévenir.

En principe, ne serait-ce qu'une mise en demeure, ne suis-je pas censé recevoir un courrier avec accusé de réception ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Merci de me répondre.

Voici ce que le syndic peut vous facturer :

Article 10-1

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 10

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

Je vous recommande de relire le contrat du syndic dans lequel les montants de ses honoraires sont indiqués.

Et de régler votre dette au plus vite parce que les frais ne vont qu'augmenter.

Par kosh

entendu, quoi que sur le net le tutoiement est davantage marque de sympathie qu'autre chose

je ne mets pas en cause le fait que ces frais soient inscrits dans la loi. Ce que je cherche à savoir, c'est s'il n'y a pas un endroit où il est stipulé que ce type de recours doit se signaler par courrier avec A.R.

Par Henriri

Hello !

Kosh, je crois que Yapasdequoi vous a déjà répondu qu'il n'y a pas d'étape réglementaire intermédiaire entre les appels de fonds normaux et la relance(s) dont vous avez fait l'objet.

Vous savez être "tête-en-l'air" en ce qui concerne les choses à régler, alors oui peut-être devriez-vous mettre en place un virement automatique (supérieur à l'appel de fonds courant et votre solde sera généralement créditeur, ce qui vous évitera des frais de relance légitimes).

Curiosité perso : de quelle manière les appels de fonds sont-ils communiqués dans votre copropriété ? Courriers ? Mails ? Site internet du syndic...

A+

PS : vous-tu pouvez-veux me tutoyer

Par yapasdequoi

Réponse dans le décret de 1967:

Article 35-2

Version en vigueur depuis le 29 juin 2019

Modifié par Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 - art. 11

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Les avis mentionnés aux deux premiers alinéas sont adressés par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet.

Par kosh

Bonjour,
merci pour vos réponses
j'estime toutefois qu'on ne m'a toujours pas répondu
on me dit qu'un appel de fonds + RAPPEL de fonds peut se faire uniquement par lettre simple.
Soit. Je ne crois pas avoir reçu quelque lettre que ce soit, mais ça n'entre pas en compte puisque rien n'est prouvable par ce biais.

Je parle de :
- 1 : la mise en demeure
- 2 : l'ouverture d'un contentieux

de rien d'autre !
merci de bien vouloir, si possible, me répondre uniquement sur ces 2 points.

Je cherche donc à savoir, sur ces 2 points (et sur ces 2 points uniquement) si chacun de ces actes n'exigerait pas (ce qui à priori me semblerait normal) un courrier recommandé avec A.R.

C'est la seule info que je tente d'obtenir.

Par yapasdequoi

Vous avez reçu un courrier.
Au 1er message vous regrettiez de ne pas avoir eu de sms.
La loi n'impose pas de recommandé.
Le RAR est utile pour marquer une date et prouver que des démarches ont bien eu lieu.
Dans le cas présent, si vous ne payez pas, il y a fort à parier que le prochain courrier sera en RAR, avec des frais en plus.

Par Henriri

Hello !

Kosh la réponse à votre question est : non.

Quelle est votre réponse à ma curiosité : de quelle manière les appels de fonds sont-ils diffusés dans votre copropriété ? Courriers ? Mails ? Site internet du syndic ?...

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

La mise en demeure est l'acte indispensable qui doit précéder la demande en justice. Elle doit être notifiée dans les formes prescrites par le code de procédure civile : soit par remise directe entre les mains du destinataire contre émargement ou récépissé, soit par voie postale, soit par délivrance d'un acte d'huissier. Comme il appartient à l'émetteur de la mise en demeure d'en apporter la preuve, la mise en demeure par voie postale doit se faire par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

Le contentieux n'est ouvert que par la demande en justice. Le terme « ouverture de contentieux » sans saisine d'une juridiction ne veut rien dire et ne peut donner lieu à des frais imputables au copropriétaire débiteur. De même les frais de sommations ou commandements délivrés par huissier préalablement à la demande en justice (qui se fait

généralement par assignation) ne sont pas justifiés parce qu'ils sont inutiles, la mise en demeure notifiée par courrier recommandé suffisant à l'ouverture du contentieux.

Par kosh

Merci à Nihilscio, Henriri et yapasdequoi pour vos réponses.

Elles sont contradictoires

Bon, j'ai répondu à la copro que je réglerais cette semaine tout ce que je leur dois moins les frais de mise en demeure / moins l'ouverture contentieux.

En leur disant qu'il me semblait qu'un courrier recommandé & accusé réception était nécessaire pour de telles démarches, mais que je poursuivais ma recherche d'infos et que si je me trompais je réglerais les frais restants au plus tôt.

En fait ce qu'il faudrait je crois c'est un extrait d'article de loi. Il me semble ? Nihilscio, aurais-tu idée d'où je pourrais trouver ça ?

Henriri : à mon sens il n'y a aucun courrier, ni SMS ni eMail. C'est ce qui m'a surpris ! Soit il y a des courriers qui ne sont pas parvenus (ou qui par erreur n'ont pas été envoyés) soit il faut zyeuter soi-même tous les 3 mois dans leur espace interne. Je ne suis pas sûr de la réponse ! Mieux vaut que je me renseigne pour en avoir le coeur net et éviter d'autres soucis de ce type prochainement.

Par yapasdequoi

Vous devez bien comprendre que les appels de fonds sont exigibles chaque trimestre.
Si vous ne voulez pas avoir des frais à rallonge, il faudra bien soit zyeuter comme vous dites pour savoir quoi et quand payer, ou bien mettre en place un virement automatique, ou encore accepter un prélèvement automatique.
Dès que le budget est voté en AG, vous savez ce que vous devrez payer chaque trimestre.

Les articles de loi que vous devriez (re)lire sont :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471586]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471586[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671838]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671838[/url]

et pour les frais :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313543]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313543[/url]

Par Henriri

(suite de ma curiosité)

Kosh, si vous dites qu'il faut "zieuter", je suppose que le syndic a un site internet, et que vous y avez un compte personnel permettant d'accéder aux infos concernant la copropriété que vous habitez. Est-ce bien ça ?

C'est fort probable. Et alors les infos courantes vous parviennent de manière indirecte (comme dans ma copropriété et bien d'autres) : on reçoit un mail qui nous dit en gros qu'il y a une nouvelle info dans le site nous concernant.

Curiosité subsidiaire : depuis combien de temps habitez-vous cette copropriété ?

A+

Par Nihilscio

je réglerais cette semaine tout ce que je leur dois moins les frais de mise en demeure / moins l'ouverture contentieux

Je suppose que le montant hors frais de recouvrement sont dus. Il faut donc les payer sans délai. Pour le surplus, mise en demeure et ouverture du contentieux, cela peut se discuter.

Les frais de mise en demeure sont justifiés par le a) de l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :
? sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

En effet, si le copropriétaire débiteur ne s'acquitte pas des sommes dont il est redevable à leur date d'exigibilité, le syndicat des copropriétaires est fondé à accomplir des actions en recouvrement, la première étant la mise en demeure.

Les frais d'ouverture du contentieux ne sont pas dus tant que le contentieux n'est pas ouvert. Il s'ouvre par une introduction d'instance (assignation ou requête déposée au greffe) : articles 53 et 54 du code de procédure civile.

Le coût de la mise en demeure est composé du coût de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception et des honoraires du syndic qui figurent dans le contrat de syndic, paragraphe 9.1.

Par kosh

Merci !
pour les liens, que je vais étudier
pour les précisions, qui me donnent des arguments (courriers recommandés etc.)
et quant aux questions : j'ai acheté cash un appartement à pavillons sous bois (93) il y a bientôt 1 an. Je ne me souviens plus s'il y a un espace interne avec infos en temps réel, à priori je suppose que oui, je viens de leur écrire un mail pour leur demander
je vais voir si un système de virement automatique peut être mis en place, effectivement ça arrangerait tout pour la suite car je me connais, si je ne reçois aucune notification je risque d'oublier encore

Par Henriri

(suite)

Kosh, peut-être est-ce le cas, mais il serait tout de même fort surprenant qu'à l'occasion de cet achat vous n'ayez pas eu d'information sur le fonctionnement du conseil syndical de votre copropriété et du syndic professionnel "administrant" la copropriété (dont les appels de fonds via un compte personnel d'accès à son site). D'ailleurs vous en avez le mail et vous auriez aussi bien pu téléphoner directement au syndic pour avoir très rapidement tous les rafraîchissements utiles sur ses modalités de communication avec les copropriétaires.

N'hésitez pas à revenir nous dire ce que vous aurez retrouvé de ce fonctionnement, juste pour satisfaire notre curiosité...

Bonne journée.