



Mise en demeure : charge de copropriété !

Par Lena99

Bonjour,

J'ai reçu récemment la visite de l'huissier avec une lettre à la main : charges , mise en demeure à régler.

Après appel, le comptable de l'agence de l'immeuble où nous avons acheté l'appartement m'explique qu'ils ont envoyé le courrier à la mauvaise adresse c'est à dire à l'adresse où nous habitons avant notre déménagement.

Le service contentieux me dis que « Vous trouverez ci-joint l'avis de mutation reçu de la part de votre notaire. Vous constaterez qu'il n'est nulle part mentionné que vous achetez ce bien pour y habiter. »

Ils ne veulent pas annuler les frais d'huissier alors même que nous ne sommes pour rien.

Au téléphone, on me dit « madame , vous auriez dû faire un suivi de courrier ». J'ai fait le changement sur le site du gouvernement et les autres par mail et sites. Malheureusement pas pour l'agence puisque le notaire m'a dit qu'il ferait le nécessaire.

Je vous demande s'il vous plaît de m'aider à supprimer cette dette. Comment faire ? A qui la responsabilité ? Qui doit payer ça ?

Je vous remercie,

Par morobar

Bonjour,

En général voici le déroulement des opérations:

* émission d'un appel de charge

* émission d'une lettre de rappel en général recommandée

* exploit d'huissier si la partie reste silencieuse.

Le changement d'adresse en ligne ne prend jamais en compte les relations personnelles, uniquement les caisses et administration.

Votre responsabilité paraît donc engagée, au moins par négligence.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans décision de justice, les frais d'huissier sont à la charge du créancier.

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10404>][url]

Vous deviez donner votre adresse au syndic et/ou vous inquiéter de ne pas recevoir les appels de fonds chaque trimestre !

Par Nihilscio

Bonjour,

Cas classique. Le nouveau copropriétaire doit faire connaître sa nouvelle adresse au syndic. Il n'est pas évident qu'il a acheté pour habiter. C'est au copropriétaire qu'il appartient de notifier son changement d'adresse au syndic lequel ne connaît que l'adresse occupée avant l'achat.

Cela dit, quand le syndic est intelligent et qu'il constate qu'un nouveau copropriétaire qui n'a pas notifié de changement d'adresse ne répond pas, il envoie un courrier simple à l'adresse de l'immeuble invitant ce copropriétaire à confirmer son

changement d'adresse et la plupart du temps le problème est réglé. Légalement, le syndic n'a pas l'obligation d'être intelligent. Mais, en pratique, cela peut aider à simplifier la vie de tout le monde, la sienne y compris.

Par morobar

Bonjour,

Sans décision de justice, les frais d'huissier sont à la charge du créancier.

Non pas dans le cas des charges. Les frais d'huissier sont à la charge du débiteur SANS décision de justice.

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

EXtrait:

==

Les frais de mise en demeure (y compris les frais du commissaire de justice) engagés par le syndic sont à la charge du copropriétaire défaillant.

==

Le commissaire de justice est le nouveau nom des huissiers.

Par yapasdequoi

OK. Merci de la précision.

Le copropriétaire négligent devra donc payer les frais d'huissier en sus des honoraires du syndic selon le §9 de son contrat.

Par AGeorges

Bonjour Léna,

Dès que vous achetez un bien en copropriété, vous entrez dans un système dans lequel le paiement des charges est obligatoire, la plus souvent au début du trimestre civil.

Et le Syndic a quasiment tous les droits pour vous faire payer ces charges.

Il n'est pas permis à un copropriétaire de faire semblant d'ignorer ou d'oublier qu'il/elle est tenu(e) de payer des charges en début de chaque trimestre. En achetant votre bien, vous avez reçu copie des PV des dernières AG et cela est mentionné un peu partout. Il n'est même pas sûr que si le Syndic "oublie" de vous envoyer l'appel de charges, vous ne soyez tout de même fautive de ne pas avoir payé dans le délai.

Les Syndics sont plus ou moins diligents pour récupérer les charges. En fait, cela peut dépendre de la trésorerie de la Copropriété. Mais quand des charges sont exigibles le 1er octobre, eh bien, il faut les payer au plus tard à cette date.

L'huissier a été envoyé, sa facture est due. Qui pourrait la payer en dehors de vous ? La Copropriété ? Je ne suis pas sûr que les autres copropriétaires soient d'accord. Le Syndic a respecté la loi, ce n'est donc pas une faute.

Désolé, il faut payer.

(je n'ai pas répété les textes de loi que d'autres intervenants vous ont déjà fournis).

Par yapasdequoi

Pour finir d'enfoncer le clou (désolée) ...

Le syndic n'avait même pas à vous adresser un appel de fonds pour les charges courantes, même si couramment il envoie un courrier simple, ou - plus moderne - le met à disposition dans l'extranet.

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 Nihilscio

Bonjour,

Je vous demande s'il vous plaît de m'aider à supprimer cette dettes. Comment faire ? A qui la responsabilité ? Qui dois payer ça ?

Les sommes devenues exigibles dès la date de l'achat sont à payer à leur échéance. C'est le premier jour du trimestre en ce qui concerne les provisions pour charges courantes.

Si vous êtes restés un an sans payer vos charges, vous avez un an d'arriéré à payer. Personne ne paiera à votre place, cette dette ne peut être supprimée.

Au principal de la dette s'ajoutent des frais de recouvrement.

L'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1967 dispose que sont imputables au seul copropriétaire concerné 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 ce qui concerne les frais d'huissier, tout dépend de la nature des actes délivrés par l'huissier. Les injonctions de payer et les assignations sont nécessaires. En revanche les sommations ne sont pas nécessaires parce qu'une mise en demeure notifiée par courrier recommandé est le seul préalable nécessaire à la saisie de la juridiction.

Par Lena99

Bonjour ,

Merci à tous !

Lorsque je demande la suppression de la dette, je parle seulement de la mise en demeure pour deux trimestres.

Bonne journée

Par yapasdequoi

Hélas, ces frais de relance sont dus, et le syndic vous les facture légalement.

Vous pouvez maintenant veiller à payer en temps et en heure les prochains appels de fonds.

Si vous craignez de rater une échéance, accepter un prélèvement automatique est une solution... Ou bien mettre une alerte sur vos applications de calendrier !

Par Nihilscio

Une mise en demeure n'a pas besoin d'être délivrée par huissier. Un courrier recommandé suffit. Les frais d'huissier qui vous sont imputés ne sont donc pas nécessaires et ne sont pas dus : article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Si vous refusez de les payer, le syndic, qui n'a pas quasiment tous les pouvoirs comme l'a prétendu un autre intervenant, devra en appeler au juge s'il veut vous contraindre. Si jamais il porte l'affaire en justice, vous pourrez répondre au juge que ces frais d'huissier sont indus en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 surtout que, dans le cas présent, si vous avez été en tort en ne payant pas vos charges en temps voulu, il faut aussi observer que si le syndic avait fait son travail avec intelligence, il se serait demandé si par hasard vous ne seriez pas venu habiter dans l'immeuble qu'il gère. Il est donc extrêmement douteux qu'un juge vous condamne jamais à payer ces frais d'huissier.

Le plus probable est que les frais d'huissier qui vous sont réclamés, si vous refusez de les payer, restent inscrits sur votre compte de copropriétaire. Au bout de cinq ans ils seront prescrits.