



Charges de copropriété en justice

Par marifar

Bonjour,

Il y a trois ans, après une longue maladie, j'ai eu un retard de charges pour mon appartement, donc le syndic m'a mis en justice.

J'ai demandé un plan de surendettement auprès de la Banque de France qui a été accepté le 18 mars 2019. Le jugement a été rendu le 16 mai 2019, me condamnant à payer en plusieurs mensualités, et aussi l'article 700 dont 800 euros.

Le syndic n'a donné aucune suite aux autres condamnations, mais a aussitôt mis sur mon appel de fonds les 800 euros plus des frais d'huissier pour : 1340 euros.

Lors de l'audience, le juge m'a fait remarquer que je ne risquai rien !

Hors la somme de ce jugement est sur mon plan de surendettement accepté avant le 16 mai.

Peut-il prendre en compte que les frais de justice en sa faveur et ne pas appliquer les 23 mensualités ? est-ce à moi de payer ? Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le jugement a bien été signifié, il s'applique et donc le syndic doit accepter le remboursement de la dette par mensualités.

Puisque le jugement date de 2019, que s'est-il passé depuis ? Avez-vous payé toutes les échéances comme convenu et aussi les autres appels de charges ?

Par marifar

Aui, je paye mes charges tous les mois, mais les autres condamnations qui sont sur le jugement, le syndic n'a rien fait, après deux lettres recommandées, je n'en sais pas plus. Il y a aussi 411 euros à payer de dommages et intérêts, la première mensualité était exigible le 10 du 1 du mois suivant la signification, rien à ce jour. (du 24 06 2019)

Le syndic a pris que les frais, la dette étant sur le dossier, jugement tardif, m'a-t-on dit, et pourquoi pas pour l'article 700 ?

Il est dit sur les conclusions qu'à défaut d'une mensualité la dette serait exigible, mais celle-ci est dans le dossier, avec une première mensualité le 1 mai 2024.

La Banque de France m'a laissé trois ans, avant la première échéance, car je suis en longue maladie.

Peut-on appliquer une seule condamnation d'un jugement ?

Merci.

Par yapasdequoi

Le syndic n'a rien à faire ? Qu'attendiez-vous de lui ?

Si le jugement vous impose de payer à partir du 1er mai 2024, la dette est "en sursis" jusque là. Elle diminuera quand vous commencerez à la rembourser.

Par marifar

Le syndic a été débouté de sa demande d'opposition à mon dossier de surendettement, c'est pour cette raison qu'il a mis l'affaire en justice.

Je vois sur le forum qu'il y a de nombreux problèmes avec les syndics.

Est-ce que l'article 700 est une dette en rapport avec le montant déclaré sur le jugement ?

La Banque de France me demande de faire un nouveau dossier pour contacter le syndic, on verra par la suite.

Merci.

Par yapasdequoi

Si le jugement met un article 700 à votre charge, c'est que vous devez payer les frais d'avocat de celui qui a gagné le procès = le syndic.

Ceci sous réserve de relecture du jugement ! (parce que votre explication n'est pas très limpide...)

Il y a des consultations d'avocat gratuites pour vous aider à relire ce jugement : voir sur ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706
[/url]

Par marifar

Je comprends , c'est pour cette raison que je cherche à savoir , car le syndic après 3 lettres recommandées m'a soustraie les frais d'avocat: 250 euros, de mon compte charges , difficile de les suivre , pourquoi pas les frais d'huissier .
Merci.

Par yapasdequoi

Les frais d'avocat correspondent à "article 700".

Les frais d'huissier sont à la charge du créancier (le syndic) sauf si le juge dit autre chose.

Bref : montrez votre jugement et votre décompte des charges à un avocat (cf lien plus haut)

Par marifar

Merci, pour votre réponse .

J'ai fait lire mon jugement , dans lequel je suis condamné aux entiers dépens , mais cette personne est un notaire a la retraite, il m'a dit ceci:

le retard de charges pour lequel vous êtes condamné est dans le dossier de surendettement ,donc vous êtes protégé , d'après lui ce jugement n'est pas applicable .

est-ce pour cette raison que le jour de l'audience , le juge m'a dit que je ne risquai rien .

Comment puis-je faire avec plusieurs avis , dois-je prendre un avocat , le syndic répond toujours à côté de mes questions
Merci

Par yapasdequoi

Vous avez sans doute mal compris ce qu'a dit le notaire.

Pourquoi ce jugement serait inapplicable et en même temps vous seriez protégé? C'est totalement contradictoire.

Ce que je comprends (mais c'est une simplification)

Le jugement vous permet un délai et un échéancier pour régler les dettes qui sont intégrées au plan de surendettement.

Par contre ce jugement ne dit rien sur les autres dettes, lesquelles sont exigibles indépendamment.

De quoi voulez vous vous protéger ?

Le syndic n'est pas là pour vous expliquer ce jugement. Il est déjà assez ennuyé par votre retard de paiement qui pèse sur la gestion de la copropriété.

Donc consultez un AVOCAT. (et pas à la retraite si possible car la loi évolue souvent)

Par marifar

Vous avez raison , on entend tout et n'importe quoi .

Notre ancien syndic a vendu son cabinet syndical à un autre syndic en décembre 2018 , (405 copropriétaires), depuis on ne voit plus personne , est-ce pour cette raison que les frais d'avocat me sont recredités ? drôle de gestion .

Merci.

Notre président du conseil syndical, veut faire une demande pour encore changer de syndic , pense pas que ce soit

mieux!
Merci pour vos réponses .

Par yapasdequoi

Ne vous occupez pas du syndic pour le moment.
Vous pourrez faire valoir vos droits lorsque vous aurez bien compris ce que vous devez payer ou pas.