



Mise en demeure pour retard de paiement

Par **joubda**, le **04/03/2017** à **19:00**

Bonjour,

je viens de recevoir une mise en demeure de mon syndic concernant le retard de paiement de la facture trimestrielle. J'avais déjà réglé les 2/3 de la facture, sur les 2 mois précédents. La mise en demeure s'accompagne d'une pénalité de 35 euros.

Le syndic a-t-il le droit d'appliquer cette pénalité même si les 2/3 tiers de la facture sont déjà réglés?

Dans le cadre d'une mise en demeure, ne doit-on pas recevoir une ou des lettres de relance avant?

Merci pour vos réponses

Par **youris**, le **04/03/2017** à **20:31**

bonjour,

les charges de copropriété sont, en principe, exigibles le 1^{er} jour de chaque trimestre puisqu'elles ont été établies en fonction du budget prévisionnel que connaît chaque copropriétaire. d'ailleurs le syndic pourrait ne pas faire d'appel de charges.

il n'est pas prévu que les charges trimestrielles soient payées en plusieurs fois.

en principe, en cas de charges impayées, vous êtes dans ce cas puisque vous n'avez pas payé la totalité de vos charges alors que le syndic doit payer les factures de la copropriété, le syndic doit vous faire une relance simple puis une mise en demeure.

avant un arrêt de 2013 (pourvoi n°12-19405), la cour de cassation estimait que la simple relance était une prestation ordinaire du syndic relevant de ses honoraires de gestion courante donc ne pouvait faire l'objet de facturation.

depuis cet arrêt, les frais de relance ne constituent pas une prestation ordinaire du syndic relevant de ses honoraires de gestion courante donc sont facturables au copropriétaire défaillant.

salutations