



Frais de relance du Syndic inappropriés

Par **Gilles31**, le **14/03/2015** à **12:10**

Bonjour

Nous avons un différent avec notre syndic qui nous facture des frais de mise en demeure que nous contestons. Nous payons nos charges mais déduisons ces frais.

Maintenant les nouveaux frais de mise en demeure se constituent sur les frais précédents que nous contestons.

Malgré des notifications aux syndicats rien ne change. Quel est notre recours ?

Merci par avance

Par **janus2fr**, le **14/03/2015** à **12:12**

Bonjour,

Une première chose, pourquoi contestez-vous ces frais ? Y a-t-il eu oui ou non mise en demeure ?

Par **miyako**, le **15/03/2015** à **23:59**

Bonsoir,

Vous continuez à ne pas les payer, quand le syndic en aura marre, il cessera de vous harceler. Si il va devant le tribunal, il faudra qu'il justifie ces frais et si cela ne figure pas dans un règlement, approuvé par AG, il peut toujours courir.

Amicalement vôtre
suji KENZO

Par **janus2fr**, le **16/03/2015** à **07:57**

Bonjour suji KENZO,

Vous semblez ignorer que la loi 65-557 met bien à la charge du copropriétaire concerné les frais de mise en demeure.

D'où ma question de savoir si ces frais sont justifiés ou pas.

Conseiller de simplement ne pas les payer n'est pas le bon conseil s'ils sont vraiment dus !

[citation]Article 10-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 79

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 ;

b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives notamment en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;

d) Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige. [/citation]

Par **Gilles31**, le **16/03/2015 à 22:09**

Bonsoir,

Le différent provient du fait que le syndic considère que nous étions en retard de nos paiements malgré ses relances. Le problème est que nous avons déménagé, bien notifié le syndic par courrier de notre nouvelle adresse mais ce dernier ne l'avait pas prise en compte. Par contre le chèque qui accompagnait le courrier avait lui bien été pris en compte.

L'argument du syndic est que la notification aurait dû se faire par recommandé.

Refusant de payer ces premiers frais, nous accumulons les 30 euros de non paiement de frais sur chaque échéance et mise en demeure associée. Nous en sommes à près de 500 euros aujourd'hui

Bien cordialement et merci encore

Par **janus2fr**, le **17/03/2015** à **07:42**

La question est "étiez-vous bien en retard pour vos paiements ?" ce qui a justifié les relances ?

Si oui, il me semble qu'il est normal que vous ayez des frais à payer.

Lorsque l'on déménage, on fait généralement suivre son courrier. Et lorsque l'on est habitué à recevoir des appels de fonds à date fixe, on s'en inquiète quand on ne les a pas.

A priori, les torts sont loin d'être uniquement coté syndic...

Par **miyako**, le **18/03/2015** à **10:42**

Bonjour,

A mon avis le syndic est de mauvaise foi.

Prenez rendez vous dans une maison de justice avec un avocat,c'est gratuit et il vous dira ce qu'il faut faire.

Hormis les 30€,les autres frais sont abusifs et cela ressemble à du harcèlement postal.

Le chèque a bien été encaissé et cela est une preuve que le syndic a bien reçu ,votre lettre.Donc son argument comme quoi ,il n'y a pas eu de lettre recommandée AR est de mauvaise foi,car il a bien été averti.

Si le syndic continue,vous le menacez de saisir le juge d'instance ,c'est gratuit .Je pense que cela va calmer les ardeurs votre syndic et ils n'iront pas jusqu'à la procédure.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **janus2fr**, le **18/03/2015** à **13:11**

Bonjour miyako,

Vous oubliez une chose, c'est que le syndic n'agit pas en son nom mais pour le syndicat de copropriété.

Les sommes dues ne le sont pas au syndic, mais à la copropriété.

C'est la copropriété qui a payé les frais de relance et de mise en demeure. C'est à la copropriété que Gilles31 doit cet argent, pas au syndic.

Le syndic n'a pas vraiment à être ou ne pas être de mauvaise foi. La question est, y a t-il bien eu relances et mises en demeure pour non paiement. A priori, oui...