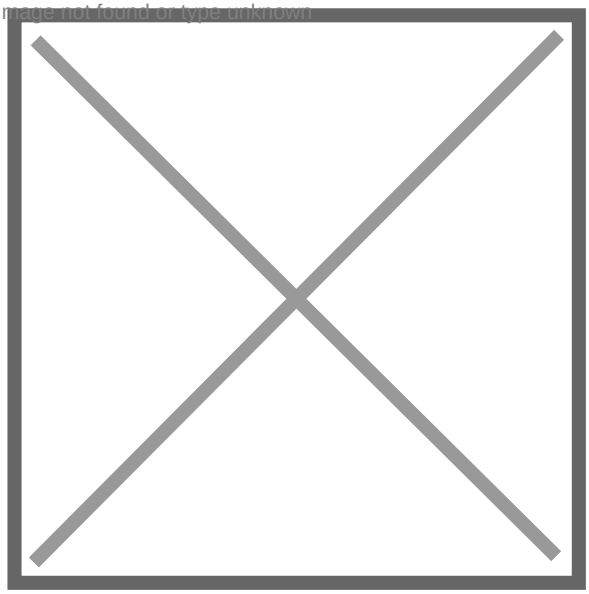
Image not found or type unknown



Syndic - Mise en demeure abusive

Par **jcmirouse**, le **06/03/2017** à **15:30**

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans une résidence et j'ai payé mes charges de copropriété avec du retard.
Le syndic a encaissé mon TIP puis à rédiger une mise en demeure de payer ce qu'ils venaient d'encaisser et me l'a envoyé après en recommandé avec AR(facturé 52€).

Le prélèvement du TIP est apparu le 27/02/2017 sur mon compte (donc je suppose que le TIP a été déposé à leur banque 2-3 jours avant), le courrier de mise en demeure est daté du 27/02/2017 et a été envoyé le 28/02/2017. Je l'ai reçus le 03/03/2017.

Ma question: Est ce que c'est légal de faire un courrier de mise en demeure après la régularisation des charges de copropriété et suis je dans mon bon droit si je refuse de payer les 52€ de mise en demeure?

Merci pour vos bons conseils.

Par **amajuris**, le **06/03/2017** à **15:53**

bonjour,
aviez-vous reçu une courrier préalable de relance pour vos charges impayées.
il est possible que la mise en demeure soit partie de chez le syndic avant la réception de votre paiement.
essayez de négocier surtout si c'est la première fois que vous payez vos charges en retard.

salutations

Par **jcmirouse**, le **06/03/2017** à **16:17**

Merci pour votre réponse rapide.
Ils ne veulent pas négocier et au vu des dates que j'ai indiqué sur mon "explication", il est clair qu'ils ont reçus (et encaissé) mon règlement plusieurs jours avant de rédiger la mise en demeure donc il ne peut pas y avoir eu de courrier "croisé". Ce point là est incontestable.
C'est pour ça que je voulais savoir si j'étais dans mon bon droit au vu de l'envoi de la mise en demeure après la régularisation des charges (encaissement).

Salutations

Par **morobar**, le **07/03/2017** à **09:39**

Bonjour,
[citation] Ce point là est incontestable[/citation]
Justement il est contestable.
Si vous êtes débité à une date donnée, l'autre compte est crédité à une de postérieure, donc après.
C'est le bon sens même.

Par **jcmirouse**, le **07/03/2017** à **10:03**

Bonjour,
Je ne vous suis pas. Vous trouvez que c'est du bon sens de mettre un règlement à l'encaissement(dépôt du règlement à la banque), puis dans la foulé (quelques jours plus tard) d'envoyer une mise en demeure au client pour lui demander de régler ce que vous venez d'encaisser?
Ce qui est incontestable, c'est qu'ils ont eu le règlement(le TIP) quelques jours avant de rédiger le courrier.
Donc une question simple; en partant de ce seul fait, suis je dans mon droit ou non?

Par **morobar**, le **07/03/2017** à **10:16**

Non
Ce qui importe est le crédit du compte SDC de la copropriété.
Sauf à pouvoir prouver que vous avez adressé suffisamment à temps un instrument de paiement, que le retard à l'encaissement lorsqu'il s'agit d'un titre demandant remise en banque résulte d'une négligence de son destinataire, il vous appartient de calculer des délais compatibles avec la date limite d'éxigibilité.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **07/03/2017** à **12:49**

parler de ses droits c'est bien, mais il ne faut oublier les obligations du copropriétaire qui est de payer ses charges comme indiqué ci-dessous:
Les charges prévues au budget prévisionnel sont financées par le versement de provisions.

l'article 14-1 de la loi 65-557 sur la copropriété indique:
" 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."

était-ce la première fois que vous étiez en retard de paiement de vos charges ? dans la négative, cela pourrait expliquer la position de votre syndic.

salutations

Par **jcmirouse**, le **07/03/2017** à **14:56**

Le débat n'est pas de savoir si j'ai tort ou non en ce qui concerne la paiement tardif. OUI! J'ai tort d'avoir payé en retard et j'aurai payé les frais de mise en demeure sans faire de commentaire si il avait été envoyé avant l'encaissement(c'est ce que j'ai dit au syndic) puisqu'il aurait été complétement légitime.
Sur leur site, la régularisation de mon compte a été faite par eux le 27/03/2017(même jour que la rédaction du courrier).
On ne parle pas d'une amende ou d'intérêt de retard mais d'une procédure de recouvrement qui n'a pas(plus) lieu d'être.

Maintenant si vous n'avez pas de réponse la légitimité de cette procédure, ce n'est pas grave et il est inutile d'aller plus loin.
Merci pour vos réponses.

Salutations.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés