



Frais lettre recommandée de syndic abusif

Par **jacques006**, le **01/12/2010** à **12:30**

Bonjour,
un syndic convoque aux AG par lettres recommandées ! OK

concernant les lettres non retirées lui revenant, il les retourne aux destinataires en lettre simple en leur facturant 6,50€ de prestation particulière

question

- 1) est-ce en contradiction avec le principe posé par la loi de juillet que tous les frais concernant une AG sont à répartir en charges communes ?
 - 2) Rien ni personne n'oblige au retrait d'un courrier recommandé ! N'y a-t-il pas abus à agir ainsi ?
 - 3) le courrier est personnel, partie intégrante de la vie privée, une AG est-elle compétente pour voter des prestations particulières sur ce point
- merci de votre attention

Par **Tisuisse**, le **01/12/2010** à **14:14**

Bonjour,

D'après ce que je comprend, seuls les copropriétaires qui ne sont pas allés récupérer leurs convocations paient le recommandé. Est-ce exact ?

En général, lorsqu'il y a un gardien ou un concierge dans l'immeuble, ce dernier reçoit les lettres destinées aux copropriétaires résidents. Ces copropriétaires sont donc informés, par

vois d'affichage ou par une note dans leur boîte aux lettres, que la convocation les attend dans le bureau du gardien. En récupérant cette convocation, le copropriétaire signe le bordereau d'émargement. Jusque là, rien d'illégal. Quand aux propriétaires non-résident, eux, il reçoivent leur convocation par pli recommandé avec avis de réception. Là non plus, rien d'illégal.

Restent les copropriétaires résidents et qui sont négligents puisqu'ils ne vont pas chercher leur convocation chez le gardien. Là, il est normal que l'envoi en recommandé leur soit facturé. Ce n'est pas aux autres de payer pour ceux qui ne se déplacent pas. Là non plus, rien d'illégal. D'ailleurs, certaines copropriétés font payer cet envoi aussi aux propriétaires non résidents.

Par **ROBERTO**, le **26/12/2010 à 17:57**

Bonjour Tisuisse,

Votre réponse m'interpelle!

Les convocations à l'A-G. doivent être envoyées en recommander ou remises contre émargement, soit.

Il n'est "dit" nul part que le copropriétaire qui ne va pas chercher sa convocation doit payer l'envoi recommandé.

Vous êtes en train d'écrire que l'on (qui) va décréter que tel ou tel est négligent et qu'il doit payer pour cela. Waouh!

Ai-je mal compris la question et la réponse? dans ce cas: I am sorry.

Par **Marion2**, le **26/12/2010 à 18:21**

Ce qu'a dit Tisuisse est exact.

Comme indiqué dans la loi du 10 Juillet 1965, le Syndic est dans l'obligation, pour la convocation d'une AG soit d'envoyer un courrier recommandé AR, soit de remettre la convocation contre émargement.

Il est tout-a-fait normal que les envois en recommandé AR soient à la charge de chaque copropriétaire.

[citation] Vous êtes en train d'écrire que l'on (qui) va décréter que tel ou tel est négligent et qu'il doit payer pour cela. Waouh!

[/citation]

Effectivement, une personne qui ne va pas récupérer un courrier recommandé fait preuve de

négligence et il est normal que l'envoi du courrier lui soit facturé.

De plus, si vous n'assistez pas à l'AG ou que vous ne donnez pas un pouvoir, l'envoi du compte-rendu de cette AG vous sera également envoyé en recommandé AR et à vos frais. Les personnes présentes ou représentées recevront ce courrier par lettre simple.

Par **Tisuisse**, le **26/12/2010 à 18:25**

Bonjour,

Voyez votre règlement de copropriété et les décisions prises en assemblées générales, votre info y est certainement. De plus, chaque année, avant l'AG ordinaire, lorsque vous recevez la convocation, le syndic vous joint le tarif des services assurés aux résidents de la même façon que vous recevez, de votre banque, le tarif des prestations de cette banque. C'est donc fait pour en prendre connaissance et si vous trouvez à redire à ces tarifs, en tant que copropriétaire, vous pouvez solliciter de l'AG la réduction de ces tarifs ou changer de syndic mais si l'AG ne vous suit pas, vous devrez vous aligner sur le vote de la majorité.

Par **ROBERTO**, le **26/12/2010 à 20:55**

Bonjour Tisuisse,

Ne vous fâchez pas, j'ai répondu à Jacques 006 qui n'avait pas de réponse depuis le 1/12. Je suis multi copropriétaire, et à ce titre j'ai quelque expérience de la copro.

Je n'ai:

- jamais rencontré le cas où les frais de convocation sont facturés individuellement aux copropriétaires,
- jamais rencontré le cas où le syndic renvoie les convocations en courrier ordinaire.
- jamais rencontré le cas où le règlement de copropriété mentionne cette possibilité.

Evidemment cela n'a pas force de loi! Mais il me semble que l'envoi des convocations constituent des frais de gestion qui sont imputables au syndicat des copropriétaires et ventilés au prorata des tantièmes.

Merci d'indiquer la référence du texte de loi auquel vous vous référez pour imputer les frais d'affranchissement de l'AG non seulement individuellement, mais en discriminant les bons et les mauvais...

J'insiste sur le fait qu'un copropriétaire qui ne va pas chercher sa convocation (et ce n'est pas mon cas) n'est pas forcément négligent, il peut être malade, absent, travailler (il y en a encore) trop âgé pour aller à la poste, même distrait, voire négligent et ça n'autorise personne à considérer qu'il doit être sanctionné pour cela.

Par **Marion2**, le **26/12/2010 à 21:44**

[citation]**jamais rencontré le cas où les frais de convocation sont facturés individuellement aux copropriétaires,**
- jamais rencontré le cas où le syndic renvoie les convocations en courrier ordinaire.
-[/citation]

Bien sûr que si ! et j'en ai fait l'expérience 3 fois.

Si je comprends bien, lorsque le Syndic envoie un recommandé à un copropriétaire, pour quelque raison que ce soit (bruit, stationnement gênant...) il faudrait que l'ensemble des copropriétaires paient le coût de ces envois recommandés ???

Par **Tisuisse**, le **26/12/2010 à 22:42**

A Roberto :

Relisez le document qui vous est remis relatif aux tarifications appliquées par le syndic selon les actes ou interventions. Ce document est obligatoirement joint à la convocation de l'AG. Cela étant, je ne dis pas que toutes les copropriétés font payer individuellement chaque propriétaire négligent mais beaucoup agissent ainsi et c'est justice à l'égard des autres, lesquels, plus nombreux, n'ont pas à supporter les négligences de quelques uns. C'est pourquoi les tribunaux donnent raison au Syndicat des copropriétaires face à ces négligents.

Je pense que, dans ce domaine, tout comme vous, j'ai été copropriétaire résident mais aussi président du conseil syndical et conseiller juridique de ma copropriété. Je pense avoir quelques expériences dans ce domaine.

Par ailleurs, relisez les textes législatifs afférents à la copropriété, prenez conseil aussi après de l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) dont le siège est à Paris, près de la Porte de Pantin, si mes souvenirs sont bons.

Bien à vous.

Par **Annima**, le **13/11/2017 à 19:02**

Bonsoir,

Mon Syndic. facturant les LRAR de convocation à l'AG des Copropriétaires "Négligents", Copropriétaires résidents sur place ne venant pas récupérer leur convocation contre signature, à l'ensemble des copropriétaires je me suis aussi posé la question: Est ce légale ?? J'ai donc contacté l'ADIL de ma ville qui m'a répondu, contrairement à Marion2, que c'était Normal (réparti au tantièmes de chacun), Donc qui croire? Vous vous appuyez sur un texte de loi: loi du 10 Juillet 1965, mais c'est pas assez précis donc je ne retrouve pas ce texte pour pouvoir le présenter au Syndic, Merci pour votre aide.

Par **Tisuisse**, le **14/11/2017 à 05:34**

Seul le document du syndic décrivant, par le détail, ses émoluments et autres facturations des services qu'il propose à la copropriété, document voté et accepté par l'Assemblée Générale des copropriétaires fait foi. Il faut donc se reporter à ce document important pour savoir ce qu'il en est. Donc, si dans ce document, ces cas sont prévus, il n'y a rien à redire, les copropriétaires négligents sont souvent ceux qui ne viennent pas aux assemblées générales, laissant le soin aux présents ou représentés, de décider pour eux, même s'ils ne sont pas d'accord. Par ailleurs, ce sont ces mêmes copropriétaires négligents qui ne lisent pas les documents joints aux convocations. Conclusions : à eux de s'en prendre à eux-mêmes s'ils pensent qu'il y a irrégularité du syndic et de demander aux juges de trancher dans leurs différends avec ledit-syndic.