



Légalité d'une mise en demeure et de frais

Par Emeric

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans une résidence.

Je viens de recevoir une mise en demeure pour retard de paiement d'un appel de fonds d'un trimestre complété d'une pénalité de 54,00 euros.

Pourtant je n'ai pas reçu de relance auparavant.

Compte-tenu de cette absence de lettre de relance, cette mise en demeure et ces frais de 54,00 euros se justifient-ils ou sont-ils contestables ?

Y'a-t-il un article de loi qui justifie cette contestation ou au contraire cette pénalité ?

Merci d'avance,
Cordialement,
Emeric

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce vraiment une pénalité ?

Ou bien le montant de la relance prévu au §9.2 du contrat du syndic ?

Les charges courantes sont exigibles chaque trimestre, vous connaissez la date et le montant est 1/4 du budget. Il n'y a pas de courrier obligatoire pour vous le rappeler.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. (article 14-1 de la loi 65-557)

Par isernon

bonjour,

Le recouvrement des charges est de la compétence exclusive du syndic de copropriété. Il n'a besoin d'aucune autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour engager des actions en recouvrement des charges.

Dès le 1^{er} impayé de charges, le syndic doit mettre en demeure le copropriétaire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte du commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) de régler sa quote-part Fraction de la part des parties communes rattachée à un lot (appartement, local commercial, parking, cave...) selon, entre autres, la situation et la superficie de ce lot de charges.

Les frais de mise en demeure (y compris les frais du commissaire de justice) engagés par le syndic sont à la charge du copropriétaire défaillant.

Le copropriétaire défaillant a 30 jours pour payer les charges.

Des intérêts de retard sont dus au taux légal à partir de la mise en demeure.

Par ailleurs, le copropriétaire défaillant peut être condamné à payer des dommages et intérêt pour réparer le préjudice causé au syndicat des copropriétaires.

source

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603[ur
rl]

salutations

Par Emeric

Mais ces frais sont-ils obligatoires ? Si je décide de payer le loyer sans les frais,est-ce possible de les annuler ?

Ayant été prévenu par courrier recommandé ce jour,si je décide de virer le loyer dès ce week-end en mettant en avant une erreur technique de banque retardant mon paiement,est ce suffisant pour annuler ces frais ?

Cordialement,
Emeric

Par yapasdequoi

Euh non. Vous ne pouvez pas refuser ces frais s'ils sont prévus au contrat du syndic.

Et ce n'est pas un loyer ???

Par isernon

une erreur technique de votre banque ne concerne pas le syndic, si votre banque est fautive, ce serait à elle, de vous rembourser les fris engendrés par le non paiement de vos charges de copropriété.