



Copro dette fictive

Par RmarieL

Propriétaire d un box en sous-sol, dans une residence autrefois gérée par FONCIA.

Faibles charges.

Foncica a accumulé des frais de mise en demeure, relances etc.. jusque env 500 ? de débit; cette dette est 'fictive' puisque au moment des lettres de relance ou mise en demeure, les soldes étaient de l'ordre de -20 à -25 ?.

Documents EXCEL (appels, paiements, etc..) fournis au nouveau syndic, à sa demande.

Foncica a cédé la gestion de la résidence à un autre syndic, qui j'ai demandant de passer cette dette fictive en créance non recouvrable; et porter 1 projet de résolution d'effacement de cette dette, en AG.

REFUS du nouveau syndic, qui m'invite à une solution contentieuse vis à vis de FONCIA. Et refuse de porter à l'ordre du jour, ce projet, et ce SANS MOTIVER sa décision.

Question, ce non-effacement bloque un projet de mise en vente. Comment faire, svp ?

En vous remerciant de vos retours

RmarieL

Par Isadore

Bonjour,

Foncica a accumulé des frais de mise en demeure, relances etc.. jusque env 500 ? de débit; cette dette est 'fictive' puisque au moment des lettres de relance ou mise en demeure, les soldes étaient de l'ordre de -20 à -25 ?.

Sauf si ces lettres et autres relances n'ont pas été envoyées, la dette n'a rien de "fictive".

Et refuse de porter à l'ordre du jour, ce projet, et ce SANS MOTIVER sa décision.

Une assemblée générale n'a pas le pouvoir d'effacer vos dettes.

Vous pouvez proposer une résolution générale demandant au syndicat de payer la dette à votre place, mais je pense que les autres copropriétaires.

Question, ce non-effacement bloque un projet de mise en vente. Comment faire, svp ?

Honnêtement ? Soit vous payez votre dette, soit vous faites ce qui vous a été conseillé en attaquant en justice le créancier pour soutenir que la dette est bien "fictive", et ensuite le juge tranchera.

Par RmarieL

Je ne comprends pas ce type de retour.

Connaissez vous 1 personne prete à 'investir' 2 500 ? dans des frais d'avocat, pour tenter d effacer 500 ?...

Par ailleurs, je ne paie pas ma dette, puisqu il n'y a pas de dette, toutes preuves fournies au nouveau syndic.

La question porte uniqst sur le caractère de la créance irrécouvrable . Il s agit maintenant de faire en sorte que le nouveau syndic accepte cet etat de fait.

J'attends un retour uniqst sur ce dernier point.

Merci d'en prendre note

Par Isadore

Connaissez vous 1 personne prete à 'investir' 2 500 ? dans des frais d'avocat, pour tenter d effacer 500 ?...

Oh oui, il existe même des gens prêts à aller jusqu'à la Cour de cassation au bout de dix ans de procédure plutôt que de balayer leur terrasse pour enlever les aiguilles de pin de leur voisin.

Il y a des gens éligibles à l'aide juridictionnelle ou qui ont une protection juridique.

La question porte uniquement sur le caractère de la créance irrécouvrable

Si n'y a pas de dette, il n'est pas possible de la déclarer "irrécouvrable". De toute façon, puisque vous avez un garage, vous êtes solvable, la créance, si elle existe, est donc parfaitement recouvrable.

Qui vous réclame le paiement de cette dette ?

L'ancien syndic ? Le nouveau syndic au nom du syndicat ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

cette dette est 'fictive' puisque au moment des lettres de relance ou mise en demeure, les soldes étaient de l'ordre de -20 à -25 ?.

Vous faites erreur. Les lettres de relance vous sont facturées dès que le solde est débiteur selon l'article 9.1 du contrat de syndic.

Foncia a cédé la gestion de la résidence à un autre syndic

C'est anormal. Le nouveau syndic aurait dû être désigné par une AG. Mais ce n'est pas le sujet.

ce non-effacement bloque un projet de mise en vente. Comment faire, svp ?

Si cette dette de 500 euros bloque votre vente, payez là. Vous serez débloqué.

Mais concrètement, elle va apparaître sur l'état daté et le notaire la payera en déduction sur le prix de vente.

ça vous fera peut être moins mal...

Par RmarieL

Pour l'ancien syndic, on ne fait pas de relance, ni de mise en demeure, facturée au copropriétaire plus de 60 ?, lorsque l'appel de charges est de 22 ?/trimestre.

Il est ainsi fermement acquis que FONCIA a donc délibérément et progressivement créé de toutes pièces, cette soit-disante dette.

Mais...

On n'en est plus là.

On en est à la gestion avec un nouveau syndic.

Vis à vis de ce nouveau syndic, la question une nouvelle fois est : comment opérer ?

Hors de question de vendre tant que ce pb de créance irrécouvrable ne sera résolu avec le nouveau syndic

Par Rambotte

Bonjour.

Il s'agit maintenant de faire en sorte que le nouveau syndic accepte cet état de fait.

J'attends un retour uniquement sur ce dernier point.

Le litige se résout soit amiablement, soit judiciairement.

Il semble que la voie amiable est en échec, le syndic ne voulant pas accéder à vos revendications.

Il ne vous reste que la voie judiciaire, ou l'abandon volontaire de vos revendications.

Par yapasdequoi

Ne vous faites pas d'illusion, l'ancien syndic a déjà été payé de ses prestations de recouvrement et se désintéresse totalement du sujet.

Pourquoi n'aviez-vous pas payé vos charges en temps utile ?

Le nouveau syndic (est-il régulièrement nommé par l'AG ?) a en mains la comptabilité qui indique une dette de votre part.

Soit vous la payez, soit vous contestez au tribunal. Est-ce bien raisonnable ? c'est vous qui voyez.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 10 du décret 67-223 du 17 mars 1967 met le syndic dans l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour tout projet de résolution demandé par un copropriétaire. Si la demande est trop tardive, le syndic reporte l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée suivante. Un manquement à cette obligation peut motiver une annulation de l'assemblée.

Cette dette ne bloque pas la vente de votre box. Le syndic ne manquera pas de faire opposition pour le montant litigieux comme la loi l'y autorise et vous aurez trois mois pour demander en justice qu'elle soit débloquée à votre profit en tout ou partie.

Il y a un principe fondamental à ne pas oublier. Il est énoncé à l'article 1353 du code civil :

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il faudra que le syndic justifie une à une toutes les sommes qui, additionnées, atteignent le montant de 500 €. Les sommes qui ne seraient pas justifiées ne pourront pas être retenues au profit du syndicat. Il y a quelque chance que n'aient pas été conservés tous les justificatifs nécessaires, notamment les avis de réception des mises en demeure surtout si la copropriété a changé de syndic.

Par ailleurs, les dettes datant de plus de cinq ans sont prescrites. Cela doit concerner une partie de la somme en litige.

Enfin, pour les sommes non prescrites pour lesquelles le syndic aurait conservé les pièces justificatives, vous trouverez peut-être des motifs de contestation qui seront appréciés souverainement par le juge. L'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 met à la charge du copropriétaire débiteur les frais nécessaires au recouvrement d'une créance justifiée. Le mot « nécessaire » est important. Les frais de recouvrement imputés à un débiteur ne sont pas toujours nécessaires.

Vous pouvez attaquer le syndicat en justice dès maintenant ou attendre le moment de la vente.

Pour une demande d'un montant inférieur à 10 000 €, la représentation par avocat n'est pas obligatoire et pour un montant inférieur à 5 000 €, l'introduction de l'instance peut se faire par un dépôt au greffe avec un minimum de frais.