



Sepa imposé et refus transmission RIB

Par Sammilou

Bonjour, mon nouveau syndic refuse de me donner les coordonnées bancaires de la copropriété afin que je fasse un virement (j'ai toujours payé mes charges de cette façon) et m'impose le prélèvement par TIP ou SEPA. En a-t-il le droit ? De plus, je n'ai jamais reçu mes appels de fonds (ni les info sur la mise en place d'un l'extranet) envoyés à une mauvaise adresse. J'ai bien lu que c'est aux copropriétaires de notifier leur adresse en LRAC, mais quand est-il lorsque le copropriétaire envoie un mail au nouveau syndic pour s'inquiéter de n'avoir rien reçu et que ce dernier ne lui répond que 2 mois plus tard après relance (pour dire que tout est sur l'extranetavec des frais de mises en demeure !). N'est-il pas en tort de ne lui avoir jamais permis d'accéder aux documents en ne répondant pas ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous dites "nouveau syndic" : est-ce la copropriété qui a changé de syndic ou bien c'est vous qui venez d'acheter un lot dans cette copropriété ?

Vous avez le choix du mode de paiement et pouvez exiger d'avoir le RIB du compte de la copropriété.
Passez par le conseil syndical.

Par contre vos arguments sur les appels de fond ne sont pas recevables. En copropriété il y a des provisions à payer chaque trimestre et ne pas en connaître le montant aurait dû vous inquiéter plus tôt.
Le syndic n'a aucune obligation de répondre à un mail.

Par Sammilou

Bonjour, merci beaucoup pour votre réponse rapide.

C'est la copropriété qui a changé de syndic en juin. Je suis propriétaire d'un studio dans cette copro mais je n'y habite plus depuis très longtemps. L'ancien syndic bénévole (conseil syndical) m'envoyait mes PV et convoc d'AG à mon adresse de résidence où je suis toujours locataire, et les appels de fonds par mail. N'avait-il pas l'obligation de transmettre au nouveau syndic cette adresse postale qu'il connaissait ?

J'ai rappelé dans mes derniers mails au nouveau syndic que j'habite à cette adresse depuis 7 ans, mais pas dans le premier mail car je n'ai sincèrement pas imaginé une seule seconde que le nouveau syndic pourrait ne pas avoir cette adresse (d'autant plus que je recevais les précédents appels de fonds par des notifications électroniques, comme je l'avais choisi)

J'ai envoyé en juillet ce premier mail (à l'adresse mail indiquée dans le dernier message de l'ancien syndic) à la gestionnaire du nouveau syndic pour signaler que je n'avais rien reçu. J'ai pensé que je recevrais sa réponse à son retour de vacances comme le disait la réponse automatique, puis j'ai oublié de la relancer..J'ai renvoyé un mail en octobre,j'ai alors reçu mes identifiants pour accéder à cet "extranet" dont j'ignorais l'existence.

J'ai contesté par mail ces frais de mise en demeure (2X40?) j'ai dit et répété vouloir régler mes charges (seules) au plus vite par virement. Réponses:"nous ne transmettons pas le RIB de la copropriété" puis j'ai vu l'ajout de "frais d'ouverture de contentieux" de 120? ! j'ai de nouveau contesté, dit que je ne pouvais pas régler une telle somme, demandé si je pouvais utiliser le même RIB qu'avant (j'ai copié l'IBAN). Dernière réponse : "nous n'acceptons pas les paiements par virement"

J'ai réclamé le (nouveau ?)RIB au conseil syndical mais je pense qu'il ne répondra pas à mon mail (il répondait déjà rarement quand il était syndic).

Pensez-vous que je peux tenter de faire un virement au plus vite sur le même CB qu'avant (dont le RIB est toujours en ligne sur le site de la copro) pour ne pas perdre de temps ? J'ai pensé envoyer un chèque mais j'ai peur que le syndic prétende que ma LRAC ne contenait pas ce chèque. Si je ne règle que les charges, est-ce que je risque de de finir assigné en justice et condamné à payer beaucoup plus ? Que signifie exactement "frais d'ouverture de contentieux"? Des courriers d'huissier ? Envoyés à cette adresse où je n'habite pas ? Je suppose en effet que le nouveau syndic a envoyé les précédents courriers à l'adresse de l'appartement dont je suis propriétaire (où habite un locataire) car c'est l'adresse enregistrée par ses soins sur l'extranet, que je ne peux pas modifier, je vais donc redemander la modif (déjà demandée par mail) dans la LRAC que je prépare. Merci d'avance de votre aide

Par yapasdequoi

Vos mails : Vous êtes trop confiants avec les mails.

Il faut considérer que des mails ou un appel tel sont des formes de relations informelles.

Personne n'est obligé d'y répondre.

Pour les sujets sérieux, il faut envoyer un courrier RAR, ne serait-ce que pour prendre date.

Votre adresse : Il est anormal que votre adresse de domicile n'ait pas été correctement enregistrée par le nouveau syndic. Ou alors l'ancien syndic lui a transmis une liste mal gérée et incomplète.

Dès à présent vous devez demander la rectification de votre adresse par courrier RAR.

>> Joignez un justificatif de domicile (facture d'électricité par exemple).

Vos charges : vous avez laissé trainer.. il n'y a aucune raison que le RIB de la copropriété ait changé. Le compte bancaire appartient à la copropriété, pas au syndic et ne change pas au gré de celui-ci..

DE plus le montant est prédéterminé car ce sont des provisions trimestrielles. Vous ne devriez pas attendre de recevoir l'appel de fonds pour le payer.

Le RIB : si auparavant vous aviez l'habitude de payer par virement, vous devriez pouvoir continuer sans changement.

Mais attention : pour le bon lettrage du paiement, il faut y ajouter la référence de l'appel de fonds. C'est sans doute ce qui chiffonne votre nouveau syndic.

>> Dans l'immédiat envoyez un chèque sera plus prudent et contactez d'autres copropriétaires (CS ou pas) pour connaître leur vue sur le sujet.

Les frais : Consultez le contrat du syndic. Il facture apparemment des frais abusifs, mais c'est le contrat qui détermine le montant.

>> Dans votre courrier vous pouvez les contester. Mais votre chèque doit couvrir les charges.

Par Sammilou

Merci infiniment pour vos conseils.

Oui je vais envoyer une LRAR au syndic contenant un chèque couvrant le montant des charges + la demande de rectification d'adresse + la contestation des frais ajoutés avec le rappel que le syndic ne peut pas m'imposer le SEPA.

Ce qui me fait dire que le CB a changé c'est justement qu'un copropriétaire a réglé par erreur ses charges avec ce RIB et que le nouveau syndic lui affirme n'avoir pas reçu le paiement (frais de mise en demeure pour lui aussi et pour d'autres qui se plaignent également de n'avoir jamais reçu leurs appels de fonds)

Je ne pense pas que ce qui chiffonne le nouveau syndic, c'est la crainte d'un mauvais lettrage du paiement, je pense que c'est plutôt ça car il s'agit du même syndic :

<https://arc-copro.fr/documentation/abus-ndeg-4285-loiselet-daigremont-confirmation-de-faux-comptes-bancaires-separe>
s

Quand j'ai demandé à la comptable à quel ordre je devais faire le chèque, elle m'a d'ailleurs répondu "SDC", et quand je lui ai demandé de préciser, elle n'a rien répondu. Je pense avoir compris le problème (pas de CB séparé ? Un sous-compte dont le cabinet serait finalement titulaire?).

Pour consulter le contrat du syndic, il faut demander au CS ? Car je ne le vois pas sur l'extranet..

Par yapasdequoi

Le contrat était annexé à la convocation, il doit aussi figurer dans l'extranet, c'est obligatoire.

J'ai l'impression que vous avez élu un syndic sans bien vérifier ses pratiques ...