



Commandement de payer les charges de coproprietes

Par **kataplop**, le **24/06/2016** à **10:59**

Bonjour,

j ai reçu un commandement de payer les charges de copropriété que j'ai toujours contesté auprès du syndic. Dans ce commandement de payer, il y a une faute de frappe dans mon nom.

Il n'y a pas de référence à un titre exécutoire, et on ne voit pas l'origine des sommes demandées (seulement les mouvement débit / crédit sur l'année 2016)

Est ce que ce dernier est annulable pour vice de forme?

Dois-je payer les frais d huissier pour signification de ce dernier ou attendre une décision du tribunal si action en justice il y a?

Merci pour votre retour.

Cordialement,

Par **youris**, le **24/06/2016** à **11:11**

bonjour,

la première relance du syndic est à la charge de la copropriété.

les mises en demeures et commandement de payer sont à la charge du copropriétaire débiteur.

pas besoin de titre exécutoire, pour que le syndic vous réclame le paiement des charges impayées, c'est même une obligation pour le syndic de relancer le copropriétaire qui ne paie pas ses charges.

pour contester le montant de vos charges, si le syndic ne répond pas favorablement à votre demande, vous devez saisir le juge, en l'absence de décision d'un juge, vous devez payer vos charges.

vous pouvez consulter ce lien:

http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1523339/comment-faire-pour-recuperer-des-charges-de-copropriete-impayees

salutations

Par **kataplop**, le **24/06/2016** à **11:19**

Bonjour, merci pour votre retour, mais le fait est que les sommes réclamées sont fausses (mauvaise répartition de l'eau que j'ai contesté et le syndic ne veut pas changer, donc je ne vois pas pourquoi je devrais payer quoique ce soit...), que les frais de relance et mise en demeure ne correspondent pas à ce que le syndic devrait facturer. Et que je n'ai pas reçu de mise en demeure LRAR...

Et je voulais simplement savoir si l'on pouvait considérer que l'acte a un vice de forme puisqu'il y a une erreur dans mon nom et pas de mise en demeure LRAR au préalable.

Dans tous les cas, sans décision du juge, ils ne peuvent rien faire d'autre?

Merci pour votre retour.

Par **youris**, le **24/06/2016 à 13:37**

il ne s'agit pas de simplement dire que la répartition est fautive, il faut le prouver.

le syndic, en principe applique le règlement de copropriété.

seul un juge que vous aurez saisi peut dire que les sommes réclamées sont fautes.

si vous avez le lien que je vous ai indiqué, le syndic a le choix de vous mettre en demeure soit par LRAR, soit par acte d'huissier.

une erreur de plume sur un acte ne rend l'acte nul.

si vous ne payez pas dans les 30 jours suivant la réception de l'acte d'huissier, le syndic peut saisir le président du TGI pour faire condamner le copropriétaire défaillant au versement de l'intégralité des provisions de l'année – ou de l'exercice – en cours, en application de l'article 19-2 de la loi 65-557 sur la copropriété ci-dessous:

" A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit."

donc cette procédure est très rapide et exécutoire.

qu'en pense votre conseil syndical ?

Si vous avez une protection juridique, utilisez-la, sachant que celle-ci préfère toujours la voie amiable et rechigne à s'impliquer dans une procédure judiciaire.

salutations

Par **kataplop**, le **24/06/2016 à 14:04**

Merci pour votre retour.

Il s'agit d'un nouveau syndic depuis 2 ans, et il ne s'agit pas de provision sur charges, mais de régularisation après approbation des comptes par l'AG. Le règlement de copropriété est clair là-dessus, répartition suivant le relevé du compteur d'eau. Le syndic ne veut pas de fatiguer et fait une répartition au millième, et ce n'est quand même pas à moi de lancer une procédure pour stopper la procédure en cours lancée par le syndic! Ils verront bien devant le juge qu'ils ont tort et qu'ils devront supporter tous les frais non (acte huissier + prise hypothèque et main levée de cette dernière)? J'ai déjà envoyé une lettre de mise en demeure LRAR sans réponse de leur part!

Concernant le commandement de payer, il fait état de paiement sous 48 heures, est-ce légal? j'essaie simplement de savoir comment les frais annexes pourraient être minimisés (et que les autres copro n'aient pas à payer ces derniers) vu que le syndic fait des erreurs. Qu'est-ce qui rendrait un acte nul?

Par avance merci pour vos commentaires.

Cordialement,

Par **youris**, le **24/06/2016 à 14:37**

que dit le conseil syndical ?

je comprends que vous avez un compteur général qui sert à la facturation par le service des eaux et des compteurs divisionnaires pour chaque occupant et que votre RC indique que l'eau sera facturée à chaque copropriétaire avec le compteur divisionnaire.

mais selon votre message, il apparaît que votre assemblée générale ait approuvé ce calcul qui n'est plus contestable après le délai de 2 mois après réception du PV par les copropriétaires.

étiez-vous opposant ou absent lors de cet A.G. ?

Une mise en demeure est presque toujours assorti d'un délai puisque c'est le principe même d'une mise en demeure sachant que l'effet principal d'une mise en demeure est faire courir les dommages et intérêts moratoires.

une procédure en la matière des référés est une procédure rapide et peut être coûteuse puisqu'un avocat n'est pas nécessaire et que les frais éventuels peuvent être à la charge de la partie perdante.

Par **kataplop**, le **24/06/2016 à 14:45**

non l'assemblée n'a rien approuvé du tout! et toujours pas reçu de PV de l'AG ou j'étais absent.

J'ai mis en demeure le syndic de rectifier sous 8 jours, mais à ce jour rien est fait, sauf que j'ai reçu un commandement de payer avec des frais exorbitants...

D'où ma question, dois-je lancer une procédure ou attendre que le syndic lance une procédure officielle?

J'avais lu que pour une procédure en référé auprès du TGI la présence d'un avocat était obligatoire. Est-ce que le TGI peut dans ce cas là annuler tous les frais y compris celui du

commandement de payer?

Par avance merci pour votre retour.

Par **youris**, le **24/06/2016** à **15:23**

je ne pense pas que l'avocat soit obligatoire dans ce type de procédure.
comment savez-vous que l'A.G. n'a rien approuvé puisque vous étiez absent et que que vous n'avez pas reçu le PV.

Dans votre message précédent vous écriviez:

"mais de regularisation apres approbation des comptes par l'AG"

ou alors vous avez une information comme quoi votre A.G. n'aurait pas approuvé les comptes.

je vous conseille d'attendre la réception de ce PV avant de prendre votre décision.

le TGI ou son président dans le cadre de l'article 19-2 est souverain dans sa décision, mais en principe, il laisse les frais à la partie perdante sauf s'il juge que l'équité peut l'autoriser à prendre une autre décision au sujet des dépens.

Par **kataplop**, le **24/06/2016** à **15:46**

je sais que l'ag n'a pas approuvé de changement de clé de répartition car ce n'était pas à l'ordre du jour!

Et j'ai mis en demeure le syndic de m'envoyer le PV sous 8 jours, car le délai de 2 mois est dépassé, mais rien du tout!

mais par contre j'ai un commandement de payer sur les bras et des frais qui s'accumulent...

Par **youris**, le **24/06/2016** à **18:31**

je vous ai posé la question à deux reprises sans réponse, qu'en pense votre conseil syndical ?
la loi ne prévoit pas de nullité en cas de non respect du délai de 2 mois de l'envoi du P.V. de l'assemblée générale des copropriétaires comme l'a rappelé la cour de cassation (pourvoi n° 08-17720) car la loi n'a pas prévu de sanction si ce délai n'est pas respecté.

Par **kataplop**, le **24/06/2016** à **21:12**

Le conseil syndical renvoie la balle au syndic...

Par contre vous ne m'avez pas répondu ce que je dois faire avec mon commandement de payer sous 48 heures...

Ne rien faire et attendre une assignation, ou bien assigner...

Cordialement,

Par **youris**, le **25/06/2016** à **10:09**

bonjour,

apparemment vous êtes le seul copropriétaire à contester le calcul des charges.

pour la suite de la procédure, la décision vous appartient, mais si vous voulez contester devant le TGI, le calcul des charges, vous devrez prendre un avocat.

vous pouvez consulter un avocat spécialisé avant de prendre votre décision, avocat qui saura vous conseiller en fonction des documents que vous lui présenterez.

salutations