

Image not found or type unknown



Frais de relance retard pour paiement Appel Provisions

Par **CSSDC**, le 12/11/2021 à 21:52

bonjour

Pour les copropriétaires qui tardent à payer leur appels de fonds le syndic établit des lettres de relances.

En parcourant les comptes de la dernière AG je m'aperçois que les frais de relances ont été affecté à la copropriété.

Ces frais de relances ne devraient-ils pas plutôt être affectés aux propriétaires concernés ?

Cordialement

Par **coproleclos**, le 13/11/2021 à 11:24

Bonjour

Non les frais de relance, généralement par courrier simple, sont des charges d'administration à répartir au prorata des tantièmes généraux de tous les copros.

Par contre ceux de mise en demeure seront des charges affectées aux copros défailants.

Vous trouverez la réponse exacte dans le chapitre 9 du contrat du syndic, ce chapitre étant relatif aux frais et pénalités à supporter par les seuls copros "coupables".

Bien à vous.

Par **Parisien420**, le 13/11/2021 à 18:15

[quote]

coproleclos a écrit : les frais de relance, généralement par courrier simple, sont des charges

d'administration à répartir au prorata des tantièmes généraux de tous les copros.[/quote]

Bonjour @coproleclos,

La lettre de relance par courrier simple ne peut pas être facturée au copropriétaire concerné, si elle est envoyée avant la mise en demeure. Elle est dans ce cas payée par le syndic (et pas par le syndicat).

En revanche, si la lettre de relance est envoyée après une mise en demeure, elle doit être facturée au copropriétaire concerné.

En effet, dans le contrat type de syndic, au chapitre 9.1, il est indiqué "Relance après mise en demeure".

Autrement dit, le syndic n'a pas à envoyer une lettre de relance avant une mise en demeure. Il est cependant libre de le faire, mais dans ce cas, c'est le syndic qui paie cette lettre de relance. Le recouvrement est une opération de gestion courante, mais les frais qui s'y rapportent sont encadrés par le contrat type, ce n'est pas une lettre lambda.

Bon, ça c'est la théorie... 😊

En effet, il est constaté que les juges ne donnent pas toujours raison aux syndicats qui se plaignent quand ces frais de recouvrement sont payés par le syndic et non par le seul copropriétaire concerné, sauf quand ils estiment que ces frais sont terriblement abusifs, et dans ce cas, le syndic les rembourse au syndic. Les juges tiennent compte de la situation financière du copropriétaire concerné, en distinguant le copropriétaire de mauvaise foi, de celui qui rencontre de réelles difficultés financières.

Par **coproleclos**, le 14/11/2021 à 16:24

Bonjour "parisien420",

Vous me permettrez de ne pas être d'accord sur la 1ère relance par courrier simple avant mise en demeure, et pour cette dernière je suis OK avec vous, Cette relance est un acte administratif qui rentre dans les "frais généraux administratifs" supportés par le syndic, comme ceux des AG par exemple. C'est une sorte de piqure de rappel pour le copro négligeant et qui généralement permet à ce dernier de régulariser sa situation. Je conviens que la lettre de relance n'est pas mentionnée explicitement dans le contrat type. A mon sens seuls les timbres pour les envois des appels de fonds sont des frais inclus dans le contrat.

Bien à vous

Par **Parisien420**, le 14/11/2021 à 17:57

Bonsoir @coproleclos,

Vous avez raison pour les frais postaux, mais je n'avais pas compris que la question initiale ne parlait que de cela. Selon moi, les frais de relance sont, outre les frais postaux, des frais de prestations.

Donc je suis mitigé... 😊

S'il n'est question que de frais postaux, je vous rejoins.

S'il est question de frais de prestations concernant le recouvrement des charges, je m'en réfère au contrat type qui indique :

- au chapitre 9.1 : mise en demeure et relance après mise en demeure
- à l'annexe 2 du décret "liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération spécifique complémentaire", chapitre V "prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)"

De ce que je comprends, c'est qu'en matière de recouvrement des charges et seulement dans ce cas, les prestations ne peuvent pas être facturées ni au syndicat, ni au copropriétaire concerné en dehors de ce qui est indiqué au chapitre 9.1.

Je ne vois pas où est mon erreur de compréhension.... 😞

Par **coproleclos**, le 14/11/2021 à 18:23

Bonjour

Je me réfère au chapitre "7.1.5. Modalités de rémunération" du contrat qui dit, entre autres précisions :

"L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés."

Je considère que les rappels, ou relances, font partie de ces frais, à l'exclusion, bien évidemment des frais à dater de la mise en demeure.

C'est sur ce point précis que je n'approuve pas votre interprétation. Mais comme tout le monde je peux me tromper. Ce n'est pas pour rien qu'il existe en RF des tas de tribunaux, des cours d'appel et une cour de cassation.

Bien à vous.

Par **Parisien420**, le 14/11/2021 à 18:43

Re!

Mais je ne conteste pas le 7.1.5, qui précisément ne parle que de frais postaux, et là-dessus nous sommes d'accord.

Supposons un syndic qui commence sa procédure de recouvrement d'un impayé de charges par une lettre de relance :

- frais postaux, mettons 1 €

- frais de la prestation, mettons 20 € (mon syndic c'est 30 € mais après la mise en demeure)

Les frais postaux sont à la charge du SDC, mais les frais de la prestation sont aussi à la charge du SDC?

C'est là que je ne comprends pas ce que vous voulez dire, car cette prestation n'entre dans aucune case du contrat type puisqu'il s'agit d'un recouvrement d'impayé non conforme au 9.1....

Par **coprolectos**, le 15/11/2021 à 09:23

Bonjour @Parisien420

Une lettre simple n'est pas une procédure de recouvrement, même si'il s'agit d'un retard de charges, mais d'un acte administratif comme par ex l'envoi signé d'un devis à un artisan ; quand bien même l'un et l'autre n'ont rien à voir.

Ce n'est donc pas un recouvrement d'impayé, lequel prend sa source au moment de la mise en demeure dont il faut que le terme "*mise en demeure*" figure dans le courrier par LRAR, ou LRE, ou AR24.

Bien à vous.

Par **CSSDC**, le 15/11/2021 à 21:59

Bonjour,

Je viens de m'apercevoir que ma question était vraisemblablement pas assez précise

C'est comme certains intitulés des dépenses dans les écritures comptables (exemple « timbrages COURRIERS DIV + RELANCE » ou « timbre RELANCES » puis regroupés sous le terme trop englobant « FRAIS POSTAUX ou d'AFFRANCHISSEMENTS

Suite à vos différents échanges , j'ai lu le contrat de syndic

Effectivement le paragraphe 9 traite des frais et honoraires imputables aux SEULS

copropriétaires

Sont donc comprises les actions listées dans le 9-1 frais de recouvrements dont

les mises en demeure par LAR (40 € ttc)

les relances après mise en demeure à 30 € TTC)

Effectivement une relance simple (première action de la part du syndic pour signaler le retard de paiement est maintenant réalisée par mail , donc sans frais.

Tout cela indique aussi que les frais de « mise en demeure et de relance après mise en demeure » doivent être facturés aux copropriétaires concernés et pas au syndicat

Donc affaire à suivre et vérifications précises à réaliser lors du contrôle des comptes avant la prochaine AG

je remercie les personnes qui ont m'apporté les éléments

Cordialement

Par **Parisien420**, le 15/11/2021 à 22:13

Bonsoir,

@coproleclos,

OK, je comprends mieux maintenant.

Je trouve tout de même que ce serait une démarche très "border line" de la part du syndic si cette lettre est facturée pour sa prestation, en plus de son affranchissement.

Ce n'est pas tant pour la somme de la prestation, c'est pour le principe.

En tous les cas, je n'accepterai jamais une telle pratique de la part de mon syndic, qui d'ailleurs ne le fait pas, il commence toujours par une mise en demeure.

Par ailleurs, il faut bien appeler un chat, un chat : un lettre de relance d'impayé n'est pas autre chose qu'une lettre de relance d'impayé... 😊 Et à ce titre, il n'y a pas de raison valable à mes yeux de ne pas suivre la démarche légale de recouvrement des charges.

Mais comme vous disiez, je me trompe peut-être complètement, et nous avons des tribunaux pour trancher!

@CSSDC,

Merci pour votre retour. Votre syndic vous facture donc, pour cette première relance,

absolument rien. On est bien d'accord, c'est donc parfaitement honnête de la part de votre syndic.

Pour les frais d'affranchissement et les prestations de la mise en demeure + relance après mise en demeure, le fait de les imputer au seul copropriétaire concerné est effectivement ce que le syndic doit faire, sans pour autant se servir sur le compte bancaire du SDC. Il doit attendre que le copropriétaire paie ses charges et paie également les frais de recouvrement et d'affranchissement. Ce n'est jamais fait en pratique, les syndics se payent, et attendent (ou non) le remboursement de ces frais par le copropriétaire qui généralement conteste.

Certains syndics n'hésitent pas à "négocier" en disant 'pas de problème, on vous enlève les frais de recouvrement' tout en les laissant à la charge du SDC. Et le copropriétaire est content. Et dans ces cas, les juges ne vont pas toujours dans le sens du SDC qui demande que le copropriétaire paie ces frais. Les juges regardent la situation financière du copropriétaire, et s'il est dans de réelles difficultés, les frais resteront à la charge du SDC.

Ce lien vaut ce qu'il vaut, c'est le paragraphe II qui est intéressant, et qui oblige à des tractations sans fins avec le syndic, qui seront d'autant plus difficiles s'il n'y a pas eu de jugement : <https://arc-copro.fr/documentation/le-syndicat-des-coproprietaires-na-pas-prendre-en-charge-les-frais-de-contentieux>

Bonne soirée à vous deux.

Par **coprolectos**, le 16/11/2021 à 11:05

Bonjour

Il ne doit pas y avoir grand'monde qui va devant le tribunal judiciaire pour une affaire de timbres facturés en trop ! Sur ce point les juges ont certainement autre chose de plus sérieux à faire.

Bien à vous

Par **Parisien420**, le 16/11/2021 à 12:24

Bonjour,

Je ne parle évidemment pas des timbres, je parle de la prestation facturée par syndic.

Bonne journée.

Par **beatles**, le 16/11/2021 à 14:09

Bonjour coprolectos,

Les courriers simples sont de simples avis et non pas des notifications.

En français chaque mot a un sens et en droit il n'y a pas de synonymes.

C'est ce que rappelle Patrice Lebatteux partie plus que prenante du GECCO que vous mettez très souvent en avant.

Ce dernier intervenant dans [In memoriam à Pierre Capoulade](#) (père de la loi du 10 juillet 1965) en ces termes :

[quote]

« Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires. Leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical ».

Cet article 17 de la loi de 1965 ne résume pas Pierre Capoulade mais il porte la marque de son caractère : clarté, concision, exhaustivité.

Savoir tout dire en peu de mots qui sont le fruit d'une réflexion intense : Pierre Capoulade détestait l'approximation et le laisser-aller, sources d'ambiguïtés permanentes. Il rappelait à tous que la langue française est riche de mots différents mais qu'**en matière de droit, il n'y avait pas de synonymes.**

[/quote]

Donc je vous renvoie à l'article 35-2 du décret :

[quote]

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Les avis mentionnés aux deux premiers alinéas sont adressés par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet.

[/quote]

Impérativement le syndic adresse par courrier simple (avis) le montant des charges et dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ; il en est de même en cas de relance par courrier simple, ce qui est à la discrétion du syndic, et ne peut donc par faire l'objet d'une facturation supplémentaire car prévus (appel et rappel) puisque en faisant partie dans la gestion courante comprise dans le forfait (article 18-1 A de la loi) :

[quote]I.-La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la

gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'Etat.[/quote]

En revanche une mise en demeure est une notification (expresse) facturable à celui à qui elle a été adressée (article 19 de la loi) :

[quote]Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.[/quote]

Cdt.

Par **coprolectos**, le **16/11/2021** à **18:59**

Bonjour @beatles

Je suis ravi de vous lire, un peu longuement mais ravi tout de même. Je pensais avec horreur que vous aviez disparu quelques jours.

Où avez-vous lu que j'avais écrit que les courriers simples étaient des notifications.

D'autre part je n'ai jamais cité quelque part "*le GECCO que je mets très souvent en avant*" selon vos dires, car je ne le connais pas. Par contre je connais le GRECCO dont je parle parfois et lequel voudrait qu'on le considère comme le remplaçant de feu la Commission relative à la copropriété que le Président HOLLANDE a envoyé à la retraite forcée. Chaque mot a un sens et en droit il n'y a pas de synonymes ; oh pardon je viens de me permettre de vous citer. Mais ce groupement a une utilité certaine, notamment sur la question des mises à jour des règlements des copropriétés dont il est à l'origine des articles 206 et 209 de la loi ELAN de 2018.

J'ai eu le grand honneur d'être présenté au début des années 2000 à feu Monsieur le Conseiller Honoraire Pierre CAPOULADE de la Cour de cassation à l'occasion du Salon de la copropriété qu'il présidait alors. C'était un grand magistrat.

Je n'entrerai pas en discussion avec vous car tout finit en polémique car vous voulez toujours avoir raison avec vos abondantes citations et vos accusations malveillantes vis-à-vis de mesdames et messieurs les modérateurs et autres administrateurs.

Je vous salue.