



Frais de relance du syndic

Par **Terranova2208**, le **15/05/2012** à **16:08**

Bonjour,

J'ai reçu des frais de relance de mon syndic pour un montant assez élevé. J'ai toujours payé les provisions pour charges courantes de manière régulière dans la mesure où les courriers parvenaient à mon domicile mais depuis 6 mois je ne recevais plus rien.

Au bout de cette période de 6 mois donc je reçois un courrier (normal, pas en recommandé) du syndic, me demandant de payer les provisions pour charges courantes des deux derniers trimestres mais aussi des frais de relance.

Je fais donc un courrier au syndic déclarant que je n'avais pas payé puisque je n'avais rien reçu de leur part. Je lui demande par la même occasion de supprimer les frais de relance, prétextant que ce que le syndic peut facturer au débiteur n'est pas la lettre simple mais la lettre recommandée avec accusé de réception, ce qui résulte des dispositions :
de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
de l'article 19-1 de cette loi ;
de l'article 36 du décret du 17 mars 1967.

Le syndic me renvoie un courrier simple me confirmant le maintien des frais de relance, justifié par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui fait supporter à chaque copropriétaire les frais de relance.

Le syndic indique aussi que le coût de la mise en demeure figure de manière transparente dans mon contrat de syndic, approuvé en assemblée générale.

Je rappelle que je n'ai jamais reçu de courrier en recommandé.

Comment puis-je me défendre ? Dois-je faire appel à un juge de proximité ou un conseil syndical et si oui avec quel argument ?

Merci de votre aide.

Par **youris**, le **15/05/2012** à **18:08**

bjr,
ce qui semble anormal c'est que vous ne receviez plus les appels de charges du syndic.

comment le syndic explique cette absence de courriers pendant les 6 mois ?
avez-vous changé d'adresse ?

je ne crois pas qu'une mise en demeure ait besoin d'être faite par lettre recommandée ou par acte d'huissier, elle peut être faite à mon avis par une lettre simple en application de l'article 1139 du code civil.

en tout cas les textes que vous citez ne mentionnent pas cette obligation.

cdt

Par **Terranova2208**, le **15/05/2012** à **19:25**

Bonjour,

Merci de votre retour.

Je n'ai pas déménagé mais j'ai eu des problèmes avec la poste de mon quartier. Le courrier n'était plus distribué comme auparavant.

Je ne comprends pas clairement votre réponse : le syndic a-t-il ou non le droit de me facturer des frais de relance dans la mesure où il ne peut pas prouver l'envoi des courriers ?

EN bref, suis-je dans mon droit de réclamer l'annulation des frais de relance ?

Merci.

Cordialement,

Par **youris**, le **15/05/2012** à **20:09**

bjr,

aucun texte n'indique d'obligation de lettre recommandée pour une mise demeure.

par contre la loi sur la copropriété précise que les frais de relance sont à la charge du copropriétaire débiteur même sans envoi de lettre recommandée non obligatoire.

les comptes de la copropriété doivent faire clairement apparaître que vous êtes débiteur des sommes exigées et donc établissent que la demande du syndic est justifiée.

en exigeant la condition de la lettre recommandée, vous ajoutez une condition non exigée par la loi.

cdt

Par **Terranova2208**, le **15/05/2012** à **21:27**

OK merci. Donc si je comprends bien, le syndic n'a pas à faire la preuve de l'envoi de ses courriers ?

Par extrapolation, le syndic peut ne pas envoyer volontairement de courrier pendant plusieurs mois puis au bout de ces mois, pour améliorer sa trésorerie, envoyer un courrier avec des frais de relance en prétextant qu'il a bien envoyé les courriers mais que les copropriétaires n'ont pas payé ? c'est vicieux mais si cela arrivait, les frais de relance seraient donc justifiés ?

Cordialement,