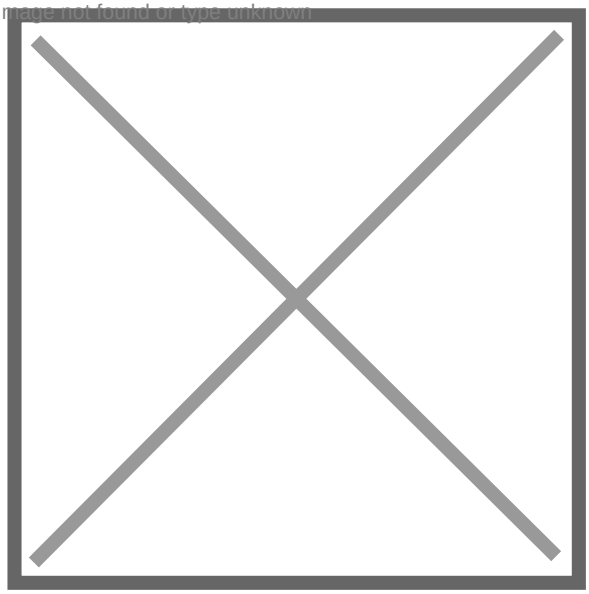
Image not found or type unknown



Lourd echeancier imposé par un syndic, connaissant ma situation

Par **FRANCAISE**, le **19/06/2015** à **19:17**

Cher monsieur, je vous serai grée de m’aider a trouver solutions et reponses a toutes ces questions afin d’entreprendre la bonne demarche a suivre pour regler cette sitution qui m’inquiete enormement, vu mes maigres moyens. voici mon cas:
En 2014 des travaux ont ete effectués dans l'immeuble de la maison ou j'ai acheté mon appartement que j'essaye de louer ou vendre en vain.
Des travaux de reparations ont ete effectués qui le syndicat de la co proprieté m'impose la somme de plus de 4309 euros que je dois payer. ce qui est audessus de mes moyens, car au chaumage, avec un revenu de l'ASS (allocation de solidarité specifique) d'un montant mensuel de 499 euros, alors que je paye 333,73 de credit immobilier avec un appurement de dette supplementaire au credit immobilier de 100 euros le tout s'elevant a 433,73 par mois. ce qui explique qu'il me reste moins de 70 euros pour vivre, alors que chaque mois je j'ai 45 euros d'impots , 62 de taxe foncires et 10 euros de facture d'electricité. Malgré cela, je propose au syndicat de m'engager a payer par echancier, la somme de 100 euros par mois jusqu'a l'appurement de la charge de la charge impose, ce que le syndic refuse.
Le responsible du syndic m’ecrit un e-mail dans lequel il me dit, que je ne pourrai réfuter la somme de 4309,77 € auprès de la justice, car toutes les procédures ont été respectées en bonne et due forme,.
De plus, qu’il attire mon attention sur ce qu'a décidé l'assemblée générale annuelle 2015 (la copropriété étant représenté en majorité, votre absence vous a fait une fois de plus défaut):
1 / qu'il m’envoie, ce jour (recommandé avec accusé de réception à l'adresse de ma mère) un courrier officiel de relance avec une proposition d'échéancier de paiement sur 12 mois avec un RIB soit : 360€ / mois sur 1 an.

Il precise dans ce message qu’il sais que je suis dans l'impossibilité de payer, mais c'est

malheureusement la procédure qu'il se dois de suivre.

2/ Il me menace dans ce message que, suite à ce courrier, si le premier paiement n'est pas honoré, je recevrai un courrier de mise en demeure et des pénalités de retard de paiement vous seront appliquées, conformément à la règlementation en vigueur.
1) QUESTION??: EST CE NORMALE?? CONNAISSANT MA SITUATION ?? ET QUE MALGRÉ MA BONNE VOLONTÉ JE N'AI PAS LES MOYENS DE PAYER CET ECHANCIER QU'IL M'IMPOSE!!!
Y A T'IL UNE PROCEDURE LEGALE QUI M'ACCORDE LE DROIT DE PAYER CETTE CHARGE CELON UN ECHEANCIER QUI EST EN MON POUVOIR ??
3/ Toujour dans son message, il me menace que a l'echeancier qu'il m'impose et sans réponse ou paiement de ma part, un huissier sera diligenté, à mes frais, et une procédure de contentieux avec convocation au tribunal d'instance vous sera également envoyé.
2) QUESTION ??: Y A T-IL UN MOYENT D'EVITER CE CONTENTIEUX, SURTOUT QUE JE NE REFUSE PAS DE PAYER 100 EUROS PAR MOIS,MAIS QUE JE SUIS INCAPABLE DE PAYER 360 EUROS PAR MOIS VU QUE JE NE PEUX LES AVOIR?? EST CE QUE NOS ECHANGES PAR E-MAILS ONT UNE PORTEE JURIDIQUE??
MERCI
VEUILLEZ AGREER L'EXPRESSION DES SALUTATIONS DISTINGUEES ISABELLE MIREMONT

Par **aguesseau**, le **19/06/2015** à **21:00**

bjr,
vous semblez oublier que dans une copropriété, quand un copropriétaire ne paie ses charges, ce sont les autres copropriétaires qui sont obligés de payer à votre place.
le syndic qui doit assurer la gestion de la copropriété n'a pas le pouvoir de vous accorder un échéancier, une copropriété n'est pas une banque car même si vous ne payez pas, il faut honorer les factures qui arrivent chez le syndic.
si vous ne payez pas vos charges, le syndic peut vous assigner devant le tribunal et vous risquez la saisie immobilière et la vente de votre appartement.
en tout état de cause ce n'est pas le débiteur qui fixe le montant des échéances mais le créancier qui n'est jamais obligé d'accorder un échéancier.
je suis étonné que vous n'arriviez pas à louer votre appartement sinon il vous reste à le vendre en baissant le prix.
cdt

Par **moisse**, le **20/06/2015** à **10:37**

Bonjour,
Hello @Aguesseau,
Vous êtes semble-t-il dans l'erreur.
Notre ami peut bénéficier des dispositions de l'article 33 de la loi de 65 sur la copropriété:
==
La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.
==
A voir donc

Par **aguesseau**, le **20/06/2015** à **11:30**

j'avais pensé à cette disposition de la loi de 65 mais
l'article 33 fixe certaines conditions pour son application qui ne s'applique pas selon moi à la situation de française.
française n'indique pas qu'elle n'a pas donné son accord pour les travaux réalisés en 2014, ni qu'elle a demandé à bénéficier de cette disposition dans le délai indiqué par l'article 33.
en outre l'article 33 fait partie du chapitre "améliorations,.... et ne s'applique pas, selon moi, aux travaux de réparations.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés