Il est très rare sur ce site de prendre des exemples qui nous sont plus ou moins proches. Aujourd'hui nous avons décidé de vous parler des méthodes d'un Syndic filiale d'un grand groupe basé à Cagnes dont nous tairons le nom. Eh oui, Il n'y a pas que les champs de courses.

Pourquoi parler de ce syndic? Afin que les copropriétaires et les conseils syndicaux vérifient cette méthode chez leurs syndics respectifs. Attention la pratique que nous allons vous raconter n'est pas effective chez tous les syndics. Heureusement,… nous l'avons vérifié.

Nous allons donc vous parler des relances de charges, vous savez la lettre que l'on envoie quinze ou 20 jours après l'appel de fonds. Cette lettre de rappel doit être gratuite.

« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.»

Explication de texte : Cette précision de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (J.O. Numéro 289 du 14 Décembre 2000) indique que les « frais de relance » ne pourront donc, désormais, être imputés qu'après une mise en demeure.

2 - Recouvrement des impayés :

• Relance	10,20 € HT	12,20 € TTC
• Mise en demeure	24,25 € HT	29,00 € TTC
• 2eme relance	27,59 € HT	33,00 € TTC
• Injonction de payer (outre frais)	95,32 € HT	114,00 € TTC
• Remise du dossier à l'huissier, l'avocat, l'assureur protection juridique	150,50 € HT	180,00 € TTC
• Suivi procédure (inscription hypothèque, signature main levée)	Vacation	

Pourtant un syndic de Cagnes sur mer fait payer cette lettre relance. Lorsque que l'on pose la question sur le pourquoi de cette irrégularité à une des conseillères de cette agence, elle répond : « Cela a été voté par l'assemblée ». Mais a-t-on précisé à cette assemblée que ces frais étaient illégaux ?
Non ! Pas un mot dans le PV que nous avons lu.

Alors pour ce syndic qui a un devoir de conseil, le fait de faire voter quelque chose d'illégal le fait devenir l égal !!! Etonnant pour un groupe qui gère plus de 50000 logements !

La cerise sur le gâteau reste que, même si ce système de relance illégal est voté par l'assemblée, l'agence se réserve le droit de ne pas n'appliquer, en fonction de son humeur, en faisant des mises en demeure, sans première relance …

On précisera que la première relance sous la forme d'une lettre de mise en demeure est légale, à partir du moment où cela est indiqué dans le contrat de syndic… Nous en sommes bien loin dans le cas que nous évoquions.

Alors attention aux syndics qui peuvent faire prendre un bouillon aux propriétaires et pour longtemps.