



## Ces syndicats qui se sucent sur vos charges impayées



AFP / Jacques Demarthon

Certains syndicats multiplient mécaniquement les ouvertures de contentieux sans même essayer de comprendre les raisons des défaillances de leurs copropriétaires.

Est-ce la dernière trouvaille des syndicats pour gonfler leur honoraires ? Alors que la loi Alur encadre leurs tarifs, certains gestionnaires de copro semblent en tout cas avoir la main de plus en plus lourde sur le recouvrement de charges non payées. Avec des sanctions appliquées à l'aveugle, sans vrai discernement.

L'un de nos collaborateurs en a récemment fait les frais. Après avoir hérité de l'appartement d'un lointain cousin, décédé il y a plus d'un an, celui-ci a découvert avec stupeur que le syndic du propriétaire défunt - Loiselet & Daigrement - continuait à le sanctionner chaque trimestre pour le non-règlement de ses charges. "Frais de mise en demeure", "frais de relance", "frais d'ouverture contentieux"... le même process revenait à chaque appel de fonds. Toujours pour les mêmes causes. Bilan des courses : plus de 500 euros de frais compilés pour les retards de paiement d'un propriétaire décédé début 2017... sans même que le syndic n'ait à un moment cherché à comprendre les raisons de cette défaillance soudaine.

Heureusement pour notre collaborateur, l'affaire s'est finalement réglée à l'amiable. Espérons simplement que tout le monde ait cette chance. Car ce type de pratique est loin d'être isolé : "Les grands groupes ont en effet tendance à industrialiser ces facturations pour impayés. Résultat : nous observons une hausse des contentieux sur les recouvrements, avec en moyenne 40 euros rien que pour la première lettre de mise en demeure...", assure Francis Bourriaud, du courtier [Syndicalur](#). D'après ce spécialiste de la copropriété, les jeunes acheteurs seraient régulièrement victimes de ces ouvertures de contentieux répétées, ces derniers



[Visualiser l'article](#)

omettant de transmettre leur adresse à leur syndic au moment de leur installation... laissant ainsi filer les premiers appels de fonds qui sont envoyés à leurs anciennes adresses.

Mieux vaut donc être vigilant. D'autant que si ces pratiques semblent abusives, elles n'ont rien d'illégales. Pour recouvrer les impayés, la loi Alur autorise les syndicats à facturer une lettre de mise en demeure, suivie d'une lettre de relance, puis d'ouvrir un contentieux en justice. "En revanche, le texte ne limite en rien le nombre d'actions, ce qui laisse de grandes marges de manoeuvre aux syndicats pour agir en toute impunité", note Rachid Laaraj, directeur général du courtier Syneval.

Reste une inconnue : un décret de la loi Alur avait prévu de plafonner les montants des frais imputés aux retardataires. Il n'est toujours pas paru à ce jour...