COTISATIONS SYNDIC IMPAYÉES

Les messages prêts à envoyer

La procédure en 5 étapes, trois relances en français et en arabe, la lettre de mise en demeure, l'échéancier et le relevé de compte. Remplacez les champs en bleu, et envoyez.

نماذج التذكير بالواجبات غير المؤداة

1 La procédure, d'un coup d'œil

Les impayés se règlent d'autant mieux qu'on agit tôt, de façon graduée, et toujours par écrit. Fixez ce calendrier, annoncez-le en assemblée générale, et tenez-vous-y pour tous les copropriétaires sans exception.

ÉTAPE	QUAND	CANAL	CE QU'ON CONSERVE
Appel de charges	À date fixe	WhatsApp, courrier, affichage	Copie de l'appel
1. Avis courtois	Quelques jours après l'échéance	WhatsApp ou SMS	Capture du message
2. Rappel	Deux semaines après	WhatsApp ou SMS	Capture du message
3. Relance ferme	Un mois après	WhatsApp + courrier	Capture, copie du courrier
4. Mise en demeure	Sans réponse	Lettre recommandée avec AR	Lettre, preuve d'envoi et de réception
5. Échéancier ou procédure	Selon la réponse	Accord écrit, ou avocat / huissier	Accord signé, dossier complet

> **Trois règles.** Un ton factuel, jamais de reproche public (pas de liste des mauvais payeurs dans le hall ni dans le groupe WhatsApp). Chaque versement s'impute d'abord sur la dette la plus ancienne. Chaque versement donne lieu à un reçu.

Le dossier de recouvrement

Si l'affaire doit aller plus loin, l'avocat ou l'huissier vous demandera :

- le procès-verbal de l'AG qui a voté le budget et les appels ;
- les appels de charges adressés au copropriétaire ;
- les relances et leurs dates ;
- la mise en demeure et sa preuve de réception ;
- le relevé de compte du lot, période par période (modèle en fin de document).

2 Avis courtois

Quelques jours après l'échéance. La plupart des retards sont des oublis : restez aimable.

FRANÇAIS · WHATSAPP OU SMS

Bonjour [Prénom Nom] ,

Petit rappel : les charges de copropriété de l'appartement [n° du lot] pour [période] , soit [montant] MAD, étaient à régler le [date] .

Vous pouvez payer par [virement au RIB … / espèces auprès de …] . Si c'est déjà fait, merci de ne pas tenir compte de ce message.

Bonne journée,
[Nom du syndic] — Résidence [nom]

العربية · واتساب أو رسالة قصيرة

السلام عليكم [الاسم] ،

نذكّركم بأن واجبات السانديك الخاصة بالشقة [الرقم] عن [الفترة] ، بمبلغ [المبلغ] درهم، حلّ أجل أدائها بتاريخ [التاريخ] .

يمكنكم الأداء عن طريق [تحويل بنكي / نقداً لدى …] . إذا كنتم قد أدّيتم المبلغ، المرجو عدم اعتبار هذه الرسالة.

مع الشكر،
[اسم السانديك] — إقامة [الاسم]

3 Rappel

Deux semaines après l'échéance. On précise le montant, on ouvre la porte au dialogue.

FRANÇAIS · WHATSAPP OU SMS

Bonjour [Prénom Nom] ,

Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas encore reçu le règlement des charges de l'appartement [n° du lot] pour [période] : [montant] MAD, échus le [date] .

Merci de régulariser dans les meilleurs délais. Si vous rencontrez une difficulté, contactez-nous : nous pouvons en parler.

Cordialement,
[Nom du syndic] — [téléphone]

العربية · واتساب أو رسالة قصيرة

السلام عليكم [الاسم] ،

لم نتوصل بعد، إن لم نكن مخطئين، بأداء واجبات الساندیك الخاصة بالشقة [الرقم] عن [الفترة] ، بمبلغ [المبلغ] درهم، التي حلّ أجلها بتاريخ [التاريخ] .

نرجو منكم تسوية هذا المبلغ في أقرب الآجال. وإذا كانت لديكم أي صعوبة، لا تترددوا في التواصل معنا.

مع التحية،
[اسم الساندیك] — [الهاتف]

4 Relance ferme

Un mois après l'échéance. Le ton reste courtois, mais la suite est annoncée.

FRANÇAIS · WHATSAPP + COURRIER

Madame, Monsieur [Nom],

Malgré nos précédents rappels du [date] et du [date], la somme de [montant] MAD reste due au titre des charges de l'appartement [n° du lot] pour [périodes].

Nous vous demandons de la régler avant le [date]. À défaut, nous serons contraints de vous adresser une mise en demeure, préalable à l'engagement d'une procédure de recouvrement au nom du syndicat des copropriétaires.

Nous restons disponibles pour convenir d'un échéancier.

[Nom du syndic], syndic de la résidence [nom]

العربية · واتساب + رسالة مكتوبة

السيد(ة) [الاسم]،

رغم تذكيراتنا السابقة بتاريخ [التاريخ] و [التاريخ]، لا يزال مبلغ [المبلغ] درهم مستحقاً عن واجبات الشقة [الرقم] برسم [الفترات].

نطلب منكم أداء هذا المبلغ قبل [التاريخ]. وفي حالة عدم الأداء، سنضطر إلى توجيه إعذار رسمي إليكم، تمهيداً لمباشرة إجراءات الاستخلاص باسم اتحاد الملاك.

ونبقى رهن إشارتكم للاتفاق على جدولة للأداء.

[اسم الساندیك]، ساندیك إقامة [الاسم]

5 Lettre de mise en demeure

À envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception. Joignez le relevé de compte du lot. Conservez une copie, la preuve d'envoi et l'accusé de réception. *Modèle de gestion, à adapter : il ne constitue pas un conseil juridique. Avant toute procédure, faites relire votre dossier par un avocat ou un huissier de justice.*

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Syndicat des copropriétaires de la résidence [nom]
représenté par son syndic [nom]
[adresse]

À [Madame / Monsieur Nom]
Propriétaire du lot [n°]
[adresse]

[Ville], le [date]

Objet : mise en demeure de payer les charges de copropriété

Madame, Monsieur,

En ma qualité de syndic de la résidence [nom], désigné par l'assemblée générale du [date], je constate qu'à ce jour vous restez redevable envers le syndicat des copropriétaires de la somme de **[montant en chiffres] MAD** ([montant en lettres] dirhams), au titre des charges de copropriété de votre lot pour les périodes suivantes : [périodes], conformément au budget voté par l'assemblée générale du [date]. Le détail figure dans le relevé de compte joint.

Malgré nos relances du [dates], cette somme n'a pas été réglée.

Par la présente, je vous mets en demeure de régler l'intégralité de cette somme dans un délai de [nombre] jours à compter de la réception de ce courrier, par [moyens de paiement].

À défaut de règlement dans ce délai, le syndicat des copropriétaires se réserve le droit d'engager à votre encontre toute procédure de recouvrement prévue par la loi, sans nouvel avis.

Si vous rencontrez des difficultés, je reste disponible pour examiner un échéancier de paiement écrit.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le syndic — nom et signature

Cachet (le cas échéant)

Pièce jointe : relevé de compte du lot [n°] au [date].

6 Accord d'échéancier

Pour un copropriétaire de bonne foi qui ne peut pas tout régler d'un coup. Deux exemplaires signés, un pour chacun.

ACCORD DE PAIEMENT ÉCHELONNÉ

Entre le syndicat des copropriétaires de la résidence [nom], représenté par son syndic [nom], et [Madame / Monsieur Nom], propriétaire du lot [n°].

Le copropriétaire reconnaît devoir au syndicat la somme de **[montant] MAD** au [date], selon le relevé de compte joint, et s'engage à la régler selon l'échéancier suivant, **en plus des charges courantes** appelées pendant la même période :

ÉCHÉANCE	DATE LIMITE	MONTANT (MAD)	PAYÉ LE	REÇU N°
1				
2				
3				
4				
5				
6				
Total				

Chaque versement s'impute d'abord sur la dette la plus ancienne. Si une échéance n'est pas respectée, le solde restant dû redevient exigible et le syndic peut reprendre la procédure de recouvrement.

Fait à [ville], le [date], en deux exemplaires.

Le syndic

Le copropriétaire — « lu et approuvé »

7 Relevé de compte du lot

La pièce maîtresse de tout recouvrement : chaque appel, chaque versement, et le solde après chaque opération.

RELEVÉ DE COMPTE

Résidence [nom] · Lot [n°] · Propriétaire [nom] · Arrêté au [date]

DATE	LIBELLÉ	APPELÉ	PAYÉ	SOLDE DÛ
01/01/2026	Charges T1 2026	9 000,00		9 000,00
15/01/2026	Versement — reçu n° 2026-0031		9 000,00	0,00
01/04/2026	Charges T2 2026	9 000,00		9 000,00
01/07/2026	Charges T3 2026	9 000,00		18 000,00
Solde dû au [date]				**18 000,00**

Les trois premières lignes sont un exemple : remplacez-les par vos écritures.

Et si les relances étaient déjà écrites ?

Mollak applique votre calendrier de relance : au bon moment, il vous propose chaque message, rédigé dans la langue du copropriétaire et prêt à partir par SMS ou WhatsApp. Il génère la mise en demeure, impute les versements sur les dettes les plus anciennes et tient le relevé de chaque lot à jour.

Démo gratuite : mollak.ma/demo