



Facturation par le syndic des frais de relances au seul copropriétaire défaillant

publié le 21/06/2016, vu 5520 fois, Auteur : [Maître Soumaya TABOUBI](#)

Souvent le syndicat de copropriétaire (via le syndic) impute au copropriétaire tardant à régler sa quote part des charges des frais de relance, d'huissier... Ayant du mal à régler sa dette principale le copropriétaire débiteur n'accepte pas les nouveaux frais venant aggraver sa situation et pose la question de la légalité de ces frais. Pour éclaircir la question, il convient de rappeler que le syndic a toute à fait le droit de facturer des frais de relance mais dans les faits et du point de vue de la jurisprudence ce droit est très limité et contrôlé au point de dissuader les syndic à maintenir les frais au débit du copropriétaire en dehors d'une décision de justice.

L'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965, les **frais** nécessaires (**frais** de mise en demeure et relance, droits et émoluments des actes d'huissiers de justice, droits de recouvrement ou d'encaissement) exposés par le syndicat des copropriétaires 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

Le syndic peut facturer donc ces frais au copropriétaire défaillant.

La question qui se pose : qu'est ce qui se passe si ce dernier ne les paye spontanément ??

Il faut que *Syndicat des copropriétaires* saisisse la justice en sachant que le juge n'a qu'une simple faculté de condamner le copropriétaire aux dits frais et ce procédant au contrôle :

- du caractère justifié de la créance principale
- des nécessité de l'équité en considération des situations des parties

Aussi, plusieurs frais sont exclus par le juge comme les frais d'avocat, d'huissier qui sont recouverts par la condamnation aux dépens et à l'article 700 du code de procédure civile.

la Cour de cassation, 3ème chambre civile, dans un arrêt du 21 juin 2011 (pourvoi: 10-16055), a indiqué :

*« Les juges du fond ne peuvent condamner un copropriétaire à prendre seul en charge une dépense du Syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 **qu'après s'être assurés que cette dépense était effectivement nécessaire au recouvrement d'une créance justifiée** et qu'elle ne constituait ni des dépens, recouvrables sur le fondement de l'article 699 du Code de procédure civile, ni des frais irrépétibles,*

Que seul le juge a le pouvoir de mettre à la charge du copropriétaire concerné sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; »

Dans les faits, aucun syndicat de copropriétaires n'engage une procédure judiciaire longue et coûteuse pour recouvrer exclusivement des frais de relance et les actes subséquents.

Il est donc possible de se soustraire au paiement des frais et il suffit, souvent de passer par une lettre de contestation accompagnant le paiement en principal pour demander au syndic d'annuler de tous les frais;