Image not found or type unknown

QUI DOIT PAYER LES FRAIS DE RECOUVREMENT DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ IMPAYÉES ?

Fiche pratique publié le **28/06/2021**, vu **13339 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

Si votre copropriété est confrontée à des impayés de charges, il incombe à votre syndic d'agir et de mener les démarches pour recouvrer ces charges.

Avant d'engager une procédure judiciaire, le syndic va le plus souvent tenter un **règlement amiable** auprès du copropriétaire indélicat afin que celui-ci assure le règlement de la somme due, éventuellement en convenant d'un échéancier pour étaler le paiement de sa dette dans le temps.

Dans le cadre de ce pré-contentieux, le syndic dispose d'une série de moyens qu'il est libre d'utiliser en fonction de la situation :

- **la lettre de relance simple** : celle-ci n'est pas facturable car cela fait partie des missions de gestion courante du syndic.
- **la lettre de mise en demeure** adressée par la voie recommandée avec accusé de réception : elle peut faire l'objet d'une facturation spécifique par le syndic qui est mentionné dans le contrat de syndic.
- **le recours à un huissier** qui peut délivrer une sommation ou injonction de payer ou un commandement de payer.
- **le recours à un avoca**t qui adressera une lettre de mise en demeure : l'impact d'une lettre d'avocat est souvent plus important car elle montre qu'une procédure judiciaire va être engagée à défaut de paiement.

Ces 3 derniers moyens entrainent des frais (du syndic, d'huissier, d'avocat). Se pose alors la question de savoir qui doit en supporter le cou?t. Le coproprie?taire de?faillant ou la coproprie?te? ?

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 pre?voit que **sont imputables au seul coproprie?taire concerne? les frais ne?cessaires expose?s par le syndicat**, notamment les frais de mise en demeure pour le recouvrement d'une cre?ance justifie?e a? l'encontre d'un coproprie?taire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur

Interrogé à ce sujet, le Ministère de la justice a confirmé dans une re?ponse en date du 11 mars 2021 que : « *Les frais du recouvrement engage?s sans titre par une coproprie?te? a? l'encontre d'un coproprie?taire demeurent en principe a? la charge de celle-ci mais sont impute?s directement et exclusivement au coproprie?taire de?biteur dans le cadre de la re?partition des charges* ».

Concre?tement, cela signifie que c’est le syndicat des coproprie?taires qui re?gle le cou?t d’une lettre de mise en demeure du syndic ou d’un avocat ou d’un commandement de payer les charges de coproprie?te?, mais que ce cou?t sera impute? seulement au coproprie?taire défaillant dans le cadre des appels de fonds.

Question écrite n° 13904 de Mme Dominique Estrosi Sassone – Re?ponse publique du 11 mars 2021

Je suis à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés