



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

Fiche pratique publié le **28/06/2021**, vu **10184 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 avocat** 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 entraînent des frais (du syndic, d'huissier, d'avocat). Se pose alors la question de savoir qui doit en supporter le coût. Le copropriétaire défaillant ou la copropriétaire ?

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que **sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat**, notamment les frais de mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire 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 réponse en date du 11 mars 2021 que : « *Les frais du recouvrement engagés sans titre par une copropriétaire à l'encontre d'un copropriétaire demeurent en principe à la charge de celle-ci mais sont imputés directement et exclusivement au copropriétaire débiteur dans le cadre de la répartition des charges* ».

Concrètement, cela signifie que c'est le syndicat des copropriétaires qui règle le coût d'une lettre de mise en demeure du syndic ou d'un avocat ou d'un commandement de payer les charges de copropriété, mais que ce coût sera imputé seulement au copropriétaire défaillant dans le cadre des appels de fonds.

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

Je suis à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE