



Recouvrement des charges de copropriété impayées

Par **Fanchoun**, le **21/05/2022** à **15:21**

Bonjour,

Je suis présidente d'un conseil syndical à Lyon (Oralia). Ma question est la suivante:

Notre syndic peut-il imputer au compte de la copropriété, en phase amiable, les frais qu'il a engagés (sans en aviser le syndic) pour le recouvrement de charges impayées, à savoir dans notre cas:

- les honoraires d'huissier (le syndic vise droit proportionnel et l'art 444 pour 2 chacun des copropriétaires défaillants.

- et ce qu'il nomme "vacations contentieux" en invoquant le suivi de ces 2 dossiers qu'il qualifie, à mon sens à tort, de contentieux.

A la rubrique 7. 2. 6 de notre contrat de syndic relative aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point IX) pouvant justifier une rémunération complémentaire il est prévu:

- la mise en demeure d'un tiers, la constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur et enfin le suivi du dossier transmis à l'avocat.

Je ne pense pas que cet article de notre contrat de syndic trouve à s'appliquer puisqu'il exclut clairement l'hypothèse des frais imputables au seul copropriétaire défaillant visés à l'article IX du contrat type.

Reste donc cet article IX relatif aux frais et honoraires imputables au seul copropriétaire. Il prévoit

- la constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice et le suivi du dossier transmis à l'avocat. Dans les 2 cas quand le syndic a accompli des diligences exceptionnelles. Il n'est aucunement prévu le suivi du dossier transmis à l'huissier. En outre, en l'espèce notre syndic ne justifie pas de ces diligences exceptionnelles.

J'en conclus, peut-être à tort que les diligences qu'il a accompli pour le recouvrement des impayés entre dans les prestations du forfait à défaut d'en avoir été exclues, sur vote de l'AG (art 7. 1 .4).

j' ai joins le service juridique par mail en remettant en cause l'imputation aux copropriétaires des frais d'huissier et des honoraires et lui ai demandé de me fournir le texte sur lequel il s'appuie. J'ai également proposé une réunion de mise au point. Une semaine s'est écoulée j'attends toujours une réponse. Notre AG. Se tiendra le 30 juin.

Sera t' opportun de refuser d'approuver les comptes ?

Nous sommes 18 copropriétaires et peu de propriétaires se mobilisent pour la gestion de cette copropriété. Nous devons régulièrement revoter faute de quorum....

Merci.pour votre aide precieuse

Par **youris**, le **21/05/2022 à 16:22**

bonjour,

le quorum n'existe pas dans les A.G. de copropriété.

le recouvrement des charges est une des missions essentielles du syndic qui peut et doit poursuivre le copropriétaire débiteur sans solliciter un accord de l'A.G.

Les frais de mise en demeure (y compris les frais [frais d'huissier](#)) engagés par le syndic sont à la charge du copropriétaire défaillant.

Source : [recouvrement des charges impayées](#)

mais votre R.C. peut prévoir dans cette situation, une solidarité entre les copropriétaires.

salutations