



Frais de contentieux à la charge du syndicat des copropriétaires

Par **Papagalo**, le **01/12/2022** à **14:00**

Bonjour,

En tant que conseiller syndical, j'ai reçu un mail du syndic annonçant la prochaine AG en janvier 2023 et comportant la liste détaillée des dépenses de l'exercice avec proposition de consulter les factures le jour de l'AG.

J'ai interrogé par retour de mail le syndic sur une dépense de 180 euros imputée par le syndic à la copropriété au titre d'honoraires d'un dossier contentieux avec un copropriétaire. Le contentieux concerne le paiement d'appels de fonds pour d'assez importants travaux votés en AG.

Je ne connais pas le détail du contentieux ni les actes effectués par le syndic ni le mode de calcul du montant.

Le syndic m'a répondu que « *conformément à la législation en vigueur, les honoraires du syndic pour les dossiers contentieux restent à la charge du syndicat des copropriétaires* ».

J'avoue que je suis étonné que des frais de contentieux soient imputés à l'ensemble des copropriétaires et pas seulement au copropriétaire débiteur. Je trouve sur internet la réponse suivante publiée au JO Sénat le 11/03/2021, p. 1640 « *les frais du recouvrement engagés sans titre par une copropriété 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* ».

Le syndic est-il dans son droit? Si non, que dois-je faire?

Merci beaucoup pour votre réponse, bien cordialement.

Par **santaklaus**, le **01/12/2022** à **14:53**

Bonjour,

1- "Les honoraires du syndic pour les dossiers contentieux restent à la charge du syndicat des copropriétaires"

».

Il y a 2 sortes de contentieux selon le contrat de syndic type dont vous êtes en possession car annexé au contrat de syndic lors de sa désignation :

Regardez dans le contrat :

- l'article 7.2.6. "Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)" qui concernent la mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception, la constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice et le suivi du dossier transmis à l'avocat. Imputable à la copropriété

- L'article 9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES qui comprend le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné c'est à dire :

Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965), Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, Relance après mise en demeure, Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) Imputable au seul copropriétaire.

2- Je ne connais pas le détail du contentieux ni les actes effectués par le syndic ni le mode de calcul du montant.

Le mode de calcul est établi dans le contrat de syndic signé par le Président du conseil syndical et dont vous pouvez demandé une copie à ce dernier. En général soit au temps passé correspondant au taux horaire du syndic indiqué dans le contrat.

Pour connaître le détail de l'acte facturé, à défaut de précision du syndic(ce qui est étonnant) passez par le président du CS.

SK

Par **Papagalo**, le **01/12/2022** à **16:54**

Merci pour votre réponse!

J'ai interpellé le syndic (mail 1) qui m'a répondu rapidement (mail 2). Il invoque un texte de loi.

Il est bien entendu que le contentieux en question concerne un des copropriétaires qui a tardé à payer sa quote-part pour des travaux assez importants.

Ma question : vers qui cette somme de 180 euros doit-elle être fléchée selon la législation en vigueur? vers le seul copropriétaire concerné ou l'ensemble des copropriétaires?

En conséquence, que dois-je faire?

Bien cordialement.

Mail 1

Bonjour,

Je reviens vers vous suite à notre récent échange de mails en vue de l'AG du 24 janvier 2023.

Merci pour vos différentes réponses.

Concernant la dépense « Poste 622300 Autres honoraires Honoraires dossier contentieux (nom du copropriétaire) 180 euros », vous m'écrivez que « conformément à la législation en vigueur, les honoraires du syndic pour les dossiers contentieux restent à la charge du syndicat des copropriétaires ».

Les frais de relance d'un copropriétaire pour le paiement de sa quote part de travaux votés en AG ne relèvent-ils pas plutôt de l'article 9.1 "Frais de recouvrement" du contrat de syndic qui sont imputables au "seul copropriétaire concerné"?

Le montant de 180 euros est calculé sur la base de 2 LRAR (115 + 35 + 35) ? Sur la base du contrat de syndic? Autre base?

Si vous ne revenez pas sur le fléchage de cette dépense, merci de préciser sur quel point de la législation vous vous basez? Sur quel point du contrat de syndic?

Bien cordialement.

Mail 2

Monsieur,

Nous comprenons tout à fait votre position mais ce type de frais sont, selon l'article L111-8 du code des procédures civiles d'exécution, restent à la charge du créancier :

« A l'exception des droits proportionnels de recouvrement ou d'encaissement qui peuvent être mis partiellement à la charge des créanciers dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les frais de l'exécution forcée sont à la charge du débiteur, sauf s'il est manifeste qu'ils n'étaient pas nécessaires au moment où ils ont été exposés. Les contestations sont tranchées par le juge.

Les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier, sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi au créancier. Toute stipulation contraire est réputée non écrite, sauf disposition législative contraire.

Cependant, le créancier qui justifie du caractère nécessaire des démarches entreprises pour recouvrer sa créance peut demander au juge de l'exécution de laisser tout ou partie des frais ainsi exposés à la charge du débiteur de mauvaise foi. »

Etant précisé que les « frais d'exécution forcée » correspondent à des frais de procédure ou des frais d'acte, mais non à des honoraires.

Il est donc possible de mettre des frais à la charge du débiteur si l'accomplissement est prescrit par la loi : c'est le cas de la sommation de payer mais pas des honoraires du syndic, qui ne sont surtout pas prescrit par la loi en cas d'impayés.

En l'espèce, nous pouvons toujours essayer d'imputer cette dépense à la charge du copropriétaire concerné mais sachez que s'il conteste, il sera impossible de le contraindre à payer (contrairement au frais d'huissier).

Restant à votre disposition, sincères salutations,

Par santaklaus, le 01/12/2022 à 17:35

Re

Ma question : vers qui cette somme de 180 euros doit-elle être fléchée selon la législation en vigueur? vers le seul copropriétaire concerné ou l'ensemble des copropriétaires?

Le syndic a répondu à votre question, cette somme est imputable à la Copropriété.

"Il est donc possible de mettre des frais à la charge du débiteur si l'accomplissement est prescrit par la loi : c'est le cas de la sommation de payer mais pas des honoraires du syndic, qui ne sont surtout pas prescrit par la loi en cas d'impayés.

En l'espèce, nous pouvons toujours essayer d'imputer cette dépense à la charge du copropriétaire concerné mais sachez que s'il conteste, il sera impossible de le contraindre à payer (contrairement au frais d'huissier)"

Pourquoi ? Le décret du 26 Mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété précise les prestations spécifiques du syndic non prévues dans le forfait annuel.

Ainsi, les honoraires pour les missions spécifiques du syndic peuvent être calculés de deux manières différentes. Ce peut être sur la base d'un coût au temps passé par le syndic pour accomplir la prestation. Ou par le biais d'un prix convenu à l'avance pour une prestation déterminée.

Le décret prévoit une liste limitative de prestations spécifiques pouvant être facturées par le

syndic, notamment, des honoraires pour le recouvrement des impayés de charge ce qui est le cas en l'espèce, ou de l'organisation d'une assemblée générale extraordinaire (en plus de l'assemblée générale annuelle). A l'opposé *les frais sommation de payer sont à la charge du copropriétaire.*

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000030405166>

Par **Pierrepauljean**, le **01/12/2022** à **17:59**

Bonjour

Il n'est pas normal que le syndic ne vous accorde la possibilité d'effectuer le contrôle des comptes que le jour de l'AG...surtout que vous êtes membre du CS

il serait utile de lui rappeler que vous souhaitez effectuer ce contrôle le (selon votre choix)

ce serait nécessaire pour permettre de faire des rectifications dans le relevé des dépenses si vous constatez des erreurs

et concernant la possibilité pour tout copropriétaire, non membre du CS, d'effectuer le contrôle des comptes, il faut relire ce qui est indiqué dans la convocation d'AG

Concernant cette facture du syndic, il faudrait lui demander quelles actions il a entreprises

le syndic doit commencer par envoyer une MED en RAR au débiteur : cette prestation est prévue dans le contrat de syndic

Par **santaklaus**, le **01/12/2022** à **18:34**

RE

- Il n'est pas normal que le syndic ne vous accorde la possibilité d'effectuer le contrôle des comptes que le jour de l'AG...surtout que vous êtes membre du CS

Tout à fait d'accord avec vous.

SK

Par **Papagalo**, le **02/12/2022** à **15:29**

Bonjour,

En réponse à mon questionnement, le syndic m'écrit qu'il a fait une "sommation" en sept 21 puis, en absence de paiement ni de réponse, une "requête en injonction de payer" en juillet 22. Le copropriétaire débiteur a alors payé.

Le syndic me dit qu'il a imputé les "frais d'huissier" au débiteur.

Est-il licite que le syndic impute des honoraires à la copropriété (180 euros) alors que l'article 9.1 du contrat prévoit une tarification pour chacun des actes effectués, soit un montant (ex LRAR = 35 euros) soit un tarif horaire? Ne doit-il pas facturer au débiteur chacun des actes en appliquant la tarification contractuelle?

Merci par avance, bien cordialement.

Par **santaklaus**, le **02/12/2022** à **16:46**

Re

Si nous résumons votre dossier:

- *Une sommation de payer est imputable au copropriétaire soit dans votre cas une "sommation" en sept 21."*

- Une requête en injonction de payer dont le coût est imputable au seul copropriétaires selon l'article 9.1 du contrat de syndic "type" et le syndic doit facturer au débiteur la tarification contractuelle précisé dans cet article.

Quelle est la tarification pratiquée pour une requête en injonction de payer dans votre contrat? 180 € ?

Selon notre contratde syndic la tarification est au temps passée soit le taux horaires du gestionnaire.

SK

Par **Papagalo**, le **02/12/2022** à **17:21**

La tarification est la suivante :

- LRAR 35 euros TTC

- relance après MED 115 euros/heure
- dépôt d'une injonction de payer 114 euros TTC
- constitution d'un dossier transmis à l'aux de justice 115 euros/h TTC

Merci, bon WE

Par **santaklaus**, le **02/12/2022 à 19:26**

RE

Donc les 180 € ne sont pas justifiés, 115 € HT doit être imputé au copropriétaire et aucune somme à la copropriété.

La messe est dite.

SK

Bon WE également

Par **Papagalo**, le **03/12/2022 à 08:49**

Bonjour,

Merci pour vos réponses!

Ainsi, que dois-je faire en tant que conseiller syndical pour faire en sorte que cette somme de 180 euros ne soit pas imputée à la copro? Proposer la question à la prochaine AG? Mettre en demeure le syndic par mail? par LRAR? Autre action?

Pour répondre à Parisien240, le tarif horaire à l'article 7.2.1 est 115 euros TTC.

Par ailleurs, le syndic impute une autre dépense à la copro de montant 935 euros au titre de remboursement à un copropriétaire de travaux réalisés dans son appartement. Interrogé par moi, le syndic me répond que "cela correspond aux travaux non exécutés par xxxx (dépose plinthe, doublage plaque de plâtre, reprise ajustement plinthe et colmatage fissures cloison)". En effet, il y a eu cette année de gros travaux de renforcement de la structure de l'immeuble votés en AG et à la charge de la copropriété. xxxx a réalisé les travaux prévus dans le devis voté de montant 41000 euros et facturé 41000 euros. Le syndic peut-il rembourser 935 euros à ce copropriétaire de son propre chef, en plus du paiement des 41 000 euros, pour des travaux non votés en AG?

Merci pour votre aide, bien cordialement.

Par **Visiteur**, le **03/12/2022** à **09:08**

Bonjour

Il semble que votre syndic "joue" un peu trop avec l'argent de la copropriété !

Comme conseiller syndical vous pouvez recommander au CS d'adhérer à une association type ARC et faire un audit complet des comptes avec leur expert.

Ce qui remettra les pendules à l'heure !

De plus vous pouvez recommander à l'AG de refuser ces écritures litigieuses lors de la validation des comptes.

Par **santaklaus**, le **04/12/2022** à **14:41**

Bonjour,

"prochaine AG en janvier 2023 et comportant la liste détaillée des dépenses de l'exercice avec proposition de consulter les factures le jour de l'AG."

La date de l'AG est donc fixée et les comptes clôturés avant répartition sans aucune possibilité de les modifier et de les contester en amont. La consultations des factures ne se fait pas le jour de l'AG le jour de l'AG. Il convient de rappeler aux syndic les textes ci dessous :

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

"..qu'entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment, le cas échéant, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic."

L'article 9-1 du décret du 17 mars 1967 précise :

" qu'entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété."

"Ainsi, que dois-je faire en tant que conseiller syndical pour faire en sorte que cette somme de 180 euros ne soit pas imputée à la copro? "

Par mail et/ou par courrier lui rappeler les termes de contrat de syndic à savoir que la requête en injonction de payer dont le coût de 114 € est imputable au seul copropriétaires selon l'article 9.1 du contrat de syndic "type" et d'annuler cette écriture(180 €) du compte des dépenses générales, (Annexe 1) , de l'annexe 2 et 3, jointes à votre convocation et du grand livre comptable.

Rappeler cette erreur du syndic en Assemblée générale et de la modification des comptes qui sera actée lors de l'approbation des comptes sous réserve de cette modification comptable.

SK

Par **santaklaus**, le **04/12/2022 à 16:07**

Bonjour,

Les travaux votés selon devis pour un montant de 41 000 € ont été réalisés par la société XX. tels que prévus dans le devis. Jusque là tout va bien.

Par contre, l'imputation d' une autre dépense à la copro pour un montant 935 euros au bénéfice d'un copropriétaire pour des travaux réalisés dans son appartement ((dépose plinthe, doublage plaque de plâtre, reprise ajustement plinthe et colmatage fissures cloison) necessitait, sauf erreur de ma part, un accord de l'AG sauf urgence à effectuer ces travaux. Ce copropriétaire a du produire une facture pour les travaux réalisés. ? Des questions à poser au syndic:

- Copie de la facture pour les travaux réalisés. ?
- Pourquoi le syndic n'a t'il pas demandé à la société qui a effectué les travaux pour 41 000 €, un devis complémentaire pour les travaux à réaliser chez ce copropriétaire oublié en réunissant une AG supplémentaire ou du moins d'en référer au CS ?
- y avait il urgence pour ces travaux au point de ne pas en référer en AG?
- les gros travaux de renforcement de la structure de l'immeuble étaient ils en relation avec les travaux réalisés à hauteur de 935 € ?

Ce n'est pas simple à comprendre.

SK

Par **Papagalo**, le **04/12/2022 à 20:13**

Merci pour vos réponse, surtout un dimanche, qui plus est pendant le match France - Pologne!!

Le mail du syndic au seul CS, annonce la date de l'AG en janvier 23 et la liste des dépenses de l'exercice est jointe. Pas de convoc ni ODJ. Il demande si on a des points à mettre à l'odj et factures consultables le jour de l'AG.

Dans cette liste, deux dépenses m'ont fait tiquer :

- 180 euros au titre d'honoraires pour un contentieux avec un copropriétaire A débiteur.

Interrogé, le syndic m'informe qu'il a fait intervenir un huissier et saisi le juge, qu'il a facturé des "frais d'huissier" au débiteur. Le contrat prévoit une tarification pour chacun des actes effectués (art 9.1).

- 935 euros pour le remboursement de travaux (non votés) à une copropriétaire B, il s'agit de travaux de figelage après des travaux de structure 41000 euros qui eux ont été votés en AG. Ces travaux sur la structure ont consisté à renforcer les plafonds par des pièces métalliques dans l'appartement de B. Le syndic interrogé par moi, indique que "cela correspond aux travaux non exécutés par xxxxx (dépose plinthe, doublage plaque de plâtre, reprise ajustement plinthe et colmatage fissures cloison) et donc remboursés à B". Or, ces derniers travaux n'ont pas été votés. De plus, quand je reprends le devis 41 000 euros travaux effectués par xxxx, il est question de doublage de plaque de plâtre et de reprise de plinthe. Mais est-ce les mêmes plinthes ou plaques? Pour info, l'AG avait refusé un devis additionnel de 1600 de peinture et embellissement divers dans cet appartement de B au motif que l'état antérieur de l'appart est très très vétuste.

Que le CS doit-il faire? Par quelle voie?

Mettre ces deux dépenses à l'ODJ et voter contre?

Merci pour vos réponses, bien cordialement.

Par **santaklaus**, le **05/12/2022 à 12:10**

Bonjour,

"Le mail du syndic au seul CS, annonce la date de l'AG en janvier 23 et la liste des dépenses de l'exercice est jointe. Pas de convoc ni ODJ. Il demande si on a des points à mettre à l'odj et factures consultables le jour de l'AG."

Donc les comptes ne sont pas arrêtés, prendre RV avec le syndic pour consulter les factures avant l'AG (: article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 article 9-1 du décret)et fixer une date d'AG avec lui.

-Lors de ce RV lui rappeler l'article 9.1 : aucune somme ne doit être réglée par le SDC et en conséquence lui demander d'annuler la somme de 180 € facturée à la copropriété. A défaut, en débattre avec les autres copropriétaires en amont avant l'AG qui devra approuve les comptes;

- et effectivement concernant la somme de 935 €, elle est à mettre à l'ordre du jour, ces travaux n'ayant pas fait l'objet d'un vote en AG.

SK