

Recouvrement des impayés – Imputation des frais

Le recouvrement des charges impayées est une des missions du syndic (article 18 de la loi du 10/07/1965). Or la procédure de recouvrement a un coût que la collectivité des copropriétaires ne souhaite pas prendre en charge.

L'article 10-1 alinéa 1 de la loi du 10/07/1965 prévoit que *"Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 [définissant les charges communes générales], sont imputables au seul copropriétaire concerné : a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la 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"*.

Dans un cas d'espèce (Cass.3^e civ., 30/11/2010, pourvoi n°09-17219), les juges ont dû se prononcer sur le caractère "nécessaire" de certains frais engagés par le syndicat des copropriétaires et imputés au copropriétaire débiteur.

Le syndicat des copropriétaires imputait des frais relatifs à des *"enquêtes de solvabilité, frais de suivi contentieux, actes concernant une autre procédure, sommations inutiles en l'absence de créance"*. Le copropriétaire débiteur a contesté en prétendant que l'ensemble de ces frais n'était ni justifié ni nécessaire.

Les juges de la Cour de cassation ont cassé le jugement de la juridiction de proximité en précisant que pour pouvoir imputer les frais de procédure de recouvrement, le juge de proximité aurait dû *"rechercher si les autres frais (...) étaient nécessaires au recouvrement de la créance"*.

Nous recommandons ainsi aux syndics, en présence d'impayés, de respecter différentes étapes (relance, mise en demeure, puis saisine du juge par la voie de procédures simplifiées), en évitant d'engager des sommes importantes qui ne seraient pas justifiées (cf. notre revue n°78 sur le recouvrement des charges impayées).

À la lecture de l'article 10-1-a de la loi de 1965, il semble opportun de rappeler que ne sont imputables au copropriétaire débiteur que les frais nécessaires engagés à compter de la mise en demeure. Ainsi, et contrairement à ce qui est pratiqué par un grand nombre de syndics, le coût de la première et simple lettre de relance, préalable à la mise en demeure ne peut pas être imputé au copropriétaire débiteur, et reste à la charge du syndicat des copropriétaires.

(Pour une meilleure compréhension des contrats de syndics professionnels, l'ANCC mettra prochainement en place une session de formation sur l'examen des contrats de syndics, qui intégrera les directives de l'arrêté dit Novelli et la dernière recommandation de la Commission des clauses abusives (cf. notre article publié sur le site et dans notre revue n°87)).