

*La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a modifié l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 afin de limiter et de plafonner les cas dans lesquels le syndic peut mettre des frais à la charge d'un seul copropriétaire. **Quels sont les frais qu'un syndic peut légitimement mettre à la charge d'un seul copropriétaire ?***

Par principe, les frais du syndic sont à la charge du syndicat des copropriétaires.

Par exception, ces frais peuvent être mis à la charge d'un seul copropriétaire dans un nombre limité de cas, notamment concernant les dépenses suivantes :

- Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque 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 ;
- Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot ;
- Les frais de délivrance de documents sur support papier.

Que comprennent les frais nécessaires exposés en vue du recouvrement de charges à l'encontre d'un copropriétaire ?

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne fait pas d'énumération exhaustive des « *frais nécessaires* » à la charge d'un seul copropriétaire.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat sont listés par ce même article, il s'agit des frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissier de justice, sauf à ce que ces frais soient inclus dans les dépens au titre d'un jugement.

Les frais d'avocat du syndicat des copropriétaires qui a accompli des diligences pour le

recouvrement de charges sont-ils à la charge du copropriétaire défaillant ou du syndicat des copropriétaires ?

La liste de l'article 10-1 des frais nécessaires pour le recouvrement des charges n'étant pas limitative, on peut y ajouter les frais d'avocats qui seront dans un premier temps réglés par le syndicat des copropriétaires puis imputés sur le compte du copropriétaire fautif.

Cependant, pour les honoraires d'avocat qui ne seraient pas compensés par l'indemnité prise en application de l'article 700 du code de procédure civile (ce qui est trop souvent le cas) la jurisprudence est encore muette sur la possibilité pour le syndicat des copropriétaires d'imputer ces frais sur le compte du copropriétaire débiteur.

En revanche, si le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, perd son action à l'encontre du copropriétaire, les frais resteront à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sauf pour le copropriétaire victorieux qui en est dispensé.

Sous quelles conditions ces frais peuvent-ils être imputés à un seul copropriétaire ?

Les frais de recouvrement ne peuvent être mise à la charge du copropriétaire défaillant qu'à compter de la mise en demeure.

La mise en demeure revêt donc un caractère impératif, sans quoi les frais nécessaires au recouvrement de la dette d'un copropriétaire déterminé ne pourraient lui être imputés à titre individuel.

Les pièces justifiant ces frais doivent être produites.

Comment ces frais sont-ils encadrés ?

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations facturées à un copropriétaire déterminé ne peuvent excéder

un montant fixé par décret.

Or, près de quatre ans après l'adoption de la loi ALUR, aucun décret n'a été édicté par le pouvoir réglementaire afin de fixer un plafond des rémunérations perçues par le syndic et imputables à un seul copropriétaire.

Pour autant, le principe de plafonnement de ces frais et honoraires demeure et a été entériné par le Conseil d'Etat par décision intervenue le 5 octobre 2016.

Par ailleurs, l'article 9 du contrat type de syndic, tel qu'édicté par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, impose au syndic de fixer la tarification applicable aux prestations imputables à un seul copropriétaire.

Ainsi, en l'absence de décret venant fixer le plafond de ces frais et honoraires, il revient au syndic lui-même, à l'occasion de la conclusion du contrat de syndic, de fixer le montant de ces prestations.

Lesdites prestations seront alors plafonnées par ce montant, que le syndic a donc tout intérêt à fixer précisément.

Comment procéder au recouvrement de ces frais en cas d'insolvabilité du copropriétaire concerné ?

Le Conseil d'Etat est venu préciser qu'en cas d'insolvabilité du copropriétaire à qui des frais et honoraires ont été imputés, lesdits frais peuvent légitimement être mis à la charge du syndicat des copropriétaires dans son ensemble.

Il conviendra, pour ce faire, de démontrer l'insolvabilité caractérisée du copropriétaire concerné.

Recommandations du cabinet BJA :

Indiquer précisément dans le contrat de syndic les frais relatifs au recouvrement des charges et conserver toutes les pièces justifiant de ces démarches amiables (courrier recommandé, relance, prise d'hypothèque, etc.) Suggérer à votre avocat de joindre ses notes d'honoraires au dossier de plaidoirie afin de d'inviter le juge à les prendre en compte au titre de l'article 700 du CPC.