Après une tentative amiable, la procédure de recouvrement des charges de copropriété impayées débute par la signification de l'assignation par le commissaire de justice au copropriétaire défaillant.

Mais, dans l'hypothèse d'un règlement de la dette principale par le débiteur suite à cette signification, qu'advient-il des frais accessoires ?

La définition de la notion de frais accessoires

Le recouvrement des charges de copropriété est encadré par la loi du 10 juillet 1965, dont l'article 10-1 dispose que certains frais nécessaires sont imputables au seul copropriétaire débiteur.

Ces frais incluent notamment :

- les frais de relance et de mise en demeure ;
- les frais de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure ;
- les droits et émoluments des actes des commissaires de justice ;
- les frais de recouvrement ou d'encaissement.

Dans le cadre de la procédure judiciaire, d'autres frais non nécessaires au sens de l'article 10-1, sont notamment constitués par :

- les frais irrépétibles, notamment les honoraires d'avocat exposés pour le recouvrement des sommes dues par le copropriétaire défaillant (article 700 du Code de procédure civile) ;
- les dépens, et notamment le coût de la signification des actes au débiteur par le commissaire de justice (commandement de payer, assignation).

Le sort des frais accessoires

Dans l'hypothèse où le copropriétaire défaillant procéderait au règlement de ses charges impayées suite à la signification de l'acte introductif d'instance, se pose la question du paiement des frais engagés par le syndicat des copropriétaires, pris en la personne de son syndic, pour le recouvrement de la dette.

La conciliation entre le syndic et le débiteur (désistement total d'instance)

Dès lors que le débiteur procède au règlement de sa dette principale, à savoir les charges de copropriété impayées, postérieurement à la signification de l'assignation, le syndic peut faire le choix de se désister de l'instance et de transiger avec le débiteur sur les frais engagés pour le recouvrement de sa dette.

Cet accord peut être formalisé par un protocole.

Cela nécessite toutefois l'accord des deux parties, et il est possible que le débiteur refuse de prendre à sa charge les frais de recouvrement.

Vient alors la seconde hypothèse.

La poursuite de la procédure (désistement partiel)

L'article L.111-8 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit la possibilité pour le créancier de poursuivre le débiteur en vue d'obtenir le règlement des frais de poursuite, et ce même après un paiement libératoire intervenu postérieurement à la signification de l'acte introductif d'instance.

Ces frais concernent notamment les honoraires d'avocat, demandés au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi que les frais de signification de l'assignation par le commissaire de justice.

Cependant, la condamnation du débiteur à ces frais relève de la libre appréciation du juge, à qui il appartient de vérifier le caractère nécessaire et proportionné des frais engagés en vue du recouvrement de la dette, notamment en cas de contestation.

Dès lors, lorsque ces frais accessoires sont écartés par le juge, ils demeurent à la charge du créancier, qui ne peut en obtenir le remboursement auprès du débiteur.

Ainsi, si ces frais ont été engagés par le syndicat des copropriétaires mais qu'ils sont ultérieurement rejetés par le tribunal, ils devront être répartis entre tous les copropriétaires en tant que charges générales, sauf décision contraire du juge.

Le juge pourra néanmoins condamner le débiteur au paiement d'une somme au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, en tenant compte de l'équité et de la situation économique des parties.

Le syndic pourra donc espérer obtenir le remboursement de tout ou partie des frais engagés à ce titre, selon l'appréciation souveraine du juge.

Illustration jurisprudentielle

Le règlement tardif des charges de copropriété n'exonère pas le copropriétaire de supporter les frais de la procédure engagée pour en obtenir le paiement. Un copropriétaire qui s'acquitte de sa dette après l'introduction de l'instance demeure redevable des dépens et des frais irrépétibles, même lorsque la demande principale

en paiement est ensuite abandonnée (TJ Paris, 11 septembre 2025, RG n° 24/01828).

> *« En l'espèce, le syndicat des copropriétaires indique dans ses dernières conclusions que le copropriétaire débiteur a réglé, postérieurement à la délivrance de l'assignation, la totalité de l'arriéré des charges de copropriété dues, raison pour laquelle il se désiste de sa demande principale en paiement. (…) Il résulte des éléments ci-dessus exposés que le copropriétaire débiteur n'a pas payé l'intégralité des charges alors qu'il en était redevable, malgré les relances et mises en demeure qui lui ont été adressées.*
>
> *Le syndicat des copropriétaires a été contraint d'engager la présente procédure afin d'obtenir le paiement de sa créance.*
>
> *Dans ces conditions, le copropriétaire débiteur sera condamné aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. »*

Le sort des frais accessoires en l'absence de condamnation du copropriétaire

Si le juge ne condamne pas le copropriétaire débiteur à l'ensemble des frais accessoires, le syndicat des copropriétaires devra in fine supporter la différence.

Autrement dit, si, à l'issue d'une procédure de recouvrement de charges, il est jugé que certains frais, en particulier les honoraires de suivi du syndic, ne constituent pas des « frais nécessaires », la question se pose de leur imputation.

Cette question a été abordée par un arrêt du 9 juillet 2020.

Dans une affaire où ces frais avaient été imputés au syndicat, celui-ci a assigné le syndic en soutenant que, si les frais n'étaient pas nécessaires au sens de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, la rémunération du syndic n'était pas justifiée.

À l'inverse, le syndic faisait valoir que, le syndicat étant créancier, il devait supporter ces diligences, ses honoraires étant conformes au contrat le liant au syndicat.

Il a été jugé que le syndic de copropriété ne peut être condamné au paiement des frais de contentieux de recouvrement des charges sans que soit caractérisée une faute, et sans qu'il soit recherché si ces frais, non imputables au copropriétaire défaillant, devaient rester à la charge du créancier (Cass. 3e civ., 9 juill. 2020, n° 19-17.465).

Recommandations du cabinet BJA :

En cas de règlement volontaire des charges par le copropriétaire après réception de l'assignation, le syndicat des copropriétaires est fondé à solliciter le remboursement des frais accessoires. Nous recommandons toutefois, dans le cadre d'un protocole d'accord, de renoncer uniquement à la demande de dommages et intérêts. À défaut d'accord, il est opportun de poursuivre la procédure afin d'obtenir la condamnation du débiteur à ces frais, que le syndicat a été contraint d'engager. On peut rappeler en audience, que le syndicat des copropriétaire a du faire crédit « gratuit » au copropriétaire il serait injuste qu'il supporte en plus ces frais accessoires !