



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 19389

Texte de la question

M. Antoine Herth attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les frais de relance simple imputés aux copropriétaires n'ayant pas payé leurs charges. De nombreux syndicats de copropriété adressent à leurs copropriétaires, lorsque ceux-ci ne se sont pas acquittés de leurs charges, une lettre de relance, dite « simple » avant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre simple, non prévue par les textes, est facturée de plus en plus cher, la moyenne se situant actuellement à 10 euros. Les syndicats prélèvent ainsi de l'argent très facilement au détriment de copropriétaires parfois très modestes et sont, actuellement en train de multiplier ces relances qui deviennent intempestives, systématiques et précoces. L'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, prévoit pourtant explicitement que les frais de relance simple ne sauraient être imputés aux débiteurs et que seules les relances adressées après une première mise en demeure sont imputables. Il lui demande donc de bien vouloir lui confirmer que les frais de relance simple avant mise en demeure ne sont pas imputables aux retardataires.

Texte de la réponse

Par dérogation au principe général posé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 selon lequel « les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot », l'article 10-1 du même texte définit, de manière limitative, les frais imputables au seul copropriétaire concerné. Il en va effectivement ainsi des « 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 ». L'interprétation de ces dispositions législatives relève de la compétence exclusive de l'autorité judiciaire. En tout état de cause, la rédaction du texte de loi suppose que le syndic soit en mesure de justifier les montants qu'il facture ainsi que leur évolution par la remise d'une note de frais. Dans un arrêt du 3 mai 2007, postérieur à la modification législative du 13 juillet 2006, la cour d'appel de Paris a considéré que les frais de recouvrement ne pouvaient être considérés comme « nécessaires », au sens de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 que « s'ils sortent de la gestion courante du syndic » et qu'ils traduisent des « diligences réelles, inhabituelles et nécessaires ». On peut, à la lumière de cette décision, estimer que tel ne serait vraisemblablement pas le cas si les frais de relance simple étaient forfaitisés dans le cadre du contrat de syndic, ou si cette pratique devenait systématique ou trop précoce.

Données clés

Auteur : [M. Antoine Herth](#)

Circonscription : Bas-Rhin (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19389

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 mars 2008, page 2511

Réponse publiée le : 8 juillet 2008, page 5955