



Frais de huissier pour commandement de payer

Par **Lyes Colombes**, le **08/07/2024** à **01:12**

Bonjour,

Je ne recevais pas les appels de fonds liés à mon parking parking en raison d'un changement d'adresse à l'étranger. J'avais mis le parking en location vu que j'étais à l'étranger.

Je déménagé souvent à l'étranger, du coup j'avais demandé à l'ancien Syndic de m'envoyer les appels de fonds par mail, sauf qu'entre temps il y a eu un nouveau syndic et ce dernier continuait à me les envoyer par courrier à mon ancienne adresse et donc je ne les recevais pas.

Par chance le nouveau locataire de mon ancienne résidence (à l'étranger) me ramène le courrier de mise en demeure, je découvre une erreur dans l'appel de fonds ou il était écrit " vos biens 2 parking sous terrain" , je demande au nouveau syndic de rectifier et d'ajuster le montant d'appel de fonds pour une place de parking au lieu de 2 pour que je paie. Le syndic n'étant pas réactif il me répond 50 jours après. Je paie les appels de fonds impayés juste après leur réponse (leur réponse confirme que le montant est pour un seul parking et le 2 mentionné dans leur appel de fonds voulait dire lot 2 ce qui est bizarre vu que c'était écrit vos biens 2 parking sous terrain), mais bon je ne voulais pas chipoter j'ai tout payé y compris 200 euro de frais de mise en demeure et tout. Quelques mois plus tard je reçois un appel de fonds par mail comprenant les frais d'huissier avec des frais exorbitants à 700 euro sachant q j'avais payés les appels de fonds et tout. Si le syndic avait répondu à ma question rapidement au lieu de mettre 50 jours on aurait évité l huissier.

Que dois je faire sachant que c'est la faute au syndic qui n'a pas essayé dr me joindre par mail pour ma faire parvenir les appels de fonds à payer + il n'était pas réactif pour répondre à ma question et ils ont lancé la procédure d'huissier entre-temps.

De mon côté j'ai tout payé sauf les frais de commandement pour l'instant en attendant de voir ce qu'il faut faire.

J'ai écrit une lettre de contestation mails ils refusent d'admettre que c'est de leur faute.

Je vous remercie pour votre. Conseil.

Par **Lingénu**, le **08/07/2024** à **14:12**

Bonjour,

Réponse rapide :

Vous pouvez en rester là, continuer bien sûr à payer votre part des provisions trimestrielles, mais sans vous acquitter des 700 € litigieux.

Réponse complète

La règle générale est inscrite à l'article L111-8 du code des procédures civiles d'exécution :

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.

Par *titre exécutoire*, il faut entendre *jugement*.

En copropriété, c'est détaillé à l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

... 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 ;

b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des 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 de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

...

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

Comment cela se passe en copropriété.

Le copropriétaire débiteur reçoit des mises en demeure et autres commandements délivrés par commissaire de justice (huissier). Ce sont des frais supportés par la copropriété auxquels s'ajoutent les honoraires du syndic fixés par le contrat de syndic. Tout cela figure dans les comptes comme des charges de copropriété. Ces frais sont imputés au copropriétaire débiteur, donc au débit du compte personnel de ce dernier. Que le copropriétaire débiteur paie ou ne paie pas, le commissaire de justice est payé sur la trésorerie du syndicat et le syndic prélève aussi ses honoraires sur le compte bancaire du syndicat. Si le copropriétaire débiteur ne paie pas, cela se traduit par un trou dans la caisse du syndicat.

Le syndic ne peut pas pratiquer une exécution forcée sans passer par le tribunal afin d'obtenir un titre exécutoire.

Frais nécessaires exposés par le syndicat (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Une mise en demeure, en pratique une lettre recommandée avec avis de réception, est un préalable nécessaire à l'introduction d'une demande en justice mais ce préalable est suffisant. Les commandements délivrés par commissaire de justice ne servent strictement à rien. Ils ne sont donc pas nécessaires. En cas de procédure judiciaire, le copropriétaire débiteur a tout intérêt à répondre en défense que le syndicat n'est pas fondé à demander sa condamnation au paiement de frais non nécessaires et il sera entendu par le juge.

A quoi vous attendre.

Le syndic ne va pas, à moins qu'il ne soit stupide, vous citer devant le tribunal pour vous réclamer les 700 €, il serait débouté. Il va continuer à vous réclamer cette somme qui restera inscrite sur votre compte de copropriétaire. Au bout de cinq ans, l'action du syndicat sera prescrite, la créance de 700 € deviendra irrécouvrable.

Vous pouvez

En parler au conseil syndical et lui suggérer d'être particulièrement regardant sur les frais de recouvrement parfois abusifs qui portent tort non seulement aux débiteurs mais aussi à l'ensemble des copropriétaires.

Si vous assistez à l'assemblée générale, refuser d'approuver les comptes et demander la prise en charge par le syndic personnellement des frais de recouvrement non justifiés.

En ce qui concerne les changements d'adresse, il est bon de faire suivre son courrier par le service de La Poste. Une demande de changement d'adresse doit être présentée au syndic de référence par courrier recommandé. La lettre recommandée électronique a la même valeur juridique que le courrier recommandé classique.