



Frais d'huissier et de recouvrement charges impayées

Par **Tato974**, le **07/08/2024** à **02:39**

Bonjour,

Le syndic a t-il le droit de passer par un huissier pour me réclamer les charges impayées et de me facturer des frais de recouvrement et émoluments . Alors que je n'ai pas reçu de mise en demeure.

Merci

Par **Marck.ESP**, le **07/08/2024** à **06:24**

Bonjour et bienvenue

Le syndic doit effectivement commencer par vous mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un délai régulariser sa situation.

Les détails ci-dessous...

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603>

Par **youris**, le **07/08/2024** à **10:24**

bonjour,

le lien donné par MarckESP indique que la mise en demeure par le syndic peut se faire également par un acte d'un commissaire de justice, le syndic n'est pas obligé de faire sa mise demeure par un courrier recommandé avec A.R.

le même site indique :

Les frais de mise en demeure (y compris les [frais du commissaire de justice](#)) engagés par le syndic sont à la charge du copropriétaire défaillant.

Salutations

Par **coproleclos**, le **07/08/2024** à **10:57**

Bonjour,

Voici ce que dit la loi de 1965 : extrait :

"Loi article 10-1 - https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313543

*Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, 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 ; (...)"*

Une mise en demeure se fait par LRAR ou LRE, sinon ça s'appelle "une relance".

Même si deux textes légaux se chevauchent, je pense que seul un juge pourrait dire lequel prime sur l'autre.

Voir également :

Loi article 19-2 - https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038791218

11/03/2021-SENAT procédure charges impayées

<https://www.senat.fr/questions/base/2020/qSEQ200113904.html>

Le contrat du syndic a également un chapitre dédié sur les impayés.

Quand on ne paie pas des charges, on doit assumer les risques, à défaut d'avoir demandé éventuellement un échelonnement de la dette.

Bien à vous.

Par **Pierrepauljean**, le **07/08/2024** à **11:09**

bonjour

la loi de 65 est d'ordre public : elle s'impose à tous et le syndic doit respecter l'article 10-1

si vous avez la possibilité de régler tout ou partie du solde débiteur, faites le directement sur le compte bancaire du syndicat

concernant les frais imputés, ce montant apparaîtra en solde sur votre compte quand vous aurez réglé toutes les sommes dues au syndicat

vous pourrez alors contester le montant des honoraires du commissaire de justice par courrier RAR au syndic

il faut d'abord régler le montant des charges

Par **janus2fr**, le **07/08/2024** à **11:42**

[quote]

Une mise en demeure se fait par LRAR ou LRE, sinon ça s'appelle "une relance".

[/quote]

Bonjour,

D'après le lien cité plus haut, il n'y a pas que la LRAR, l'acte d'huissier est aussi possible :

[quote]

Dès le 1er impayé de charges, le syndic doit mettre en demeure le copropriétaire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception **ou par acte du commissaire de justice** (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) de régler sa quote-part de charges.

[/quote]

Par **coprolectos**, le **07/08/2024** à **11:59**

Bonjour,

La précision que j'ai donnée concernant la mise en demeure était suite à cette remarque :

[quote]

le syndic n'est pas obligé de faire sa mise demeure par un courrier recommandé avec A.R.

[/quote]

Pour moi une mise en demeure = LRAR ou LRE.

Une lettre simple = relance.

L'acte du commissaire de justice suit la mise en demeure selon moi.

Ben à vous.

Par **janus2fr**, le **07/08/2024 à 12:04**

[quote]

La précision que j'ai donnée concernant la mise en demeure était suite à cette remarque :

le syndic n'est pas obligé de faire sa mise en demeure par un courrier recommandé avec A.R.

[/quote]

C'est bien ce qu'indique le lien cité et que j'ai repris, la mise en demeure n'est pas uniquement possible en LRAR, un acte d'huissier est aussi possible.

Par **Lingénu**, le **07/08/2024 à 12:39**

Bonjour,

Un acte d'huissier est toujours possible. Il a une plus forte valeur probante qu'une lettre recommandée.

Pour savoir si les frais d'huissier sont imputables au copropriétaire débiteur il faut se référer à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sont imputables au seul copropriétaire concerné 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.

Une mise en demeure étant valablement notifiée par une lettre recommandée beaucoup moins coûteuse qu'un acte d'huissier, ce dernier est litigieux.

Si l'imputation des frais d'huissier et des honoraires du syndic qui l'accompagnent était soumise à un juge, il est très douteux que ce dernier donne gain de cause au syndicat.