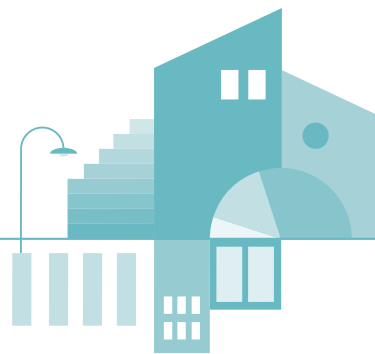


LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET IMPAYÉS



Textes de référence :

Loi n° du 10 juillet 1965 : articles 5, 10, 11, 14-1, 14-2, 18, 19, 19-2, 25, 26

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 : articles 1 al.1 et 2, 44, 37, 35, 35-2, 45-1, 55, 60 Code civil :
article 2103 1 bis

Nouveau code de procédure civile : articles 847-1, Art. 809 alinéa 2, Art. 1405 à 1425

Loi n° du 9 juillet 1991 : articles 74 à 76

Décret du 31 juillet 1992 : articles 220 à 243 Loi SRU n° du 13 décembre 2000

Loi ENL n° du 13 juillet 2006 Loi ALUR n° du 26 mars 2017



SOMM- AIRE

1. Les catégories de charges et leur mode de répartition _____ p.5

- Les charges courantes comprises dans le budget prévisionnel
- Les charges hors budget prévisionnel

2. Le paiement _____ p.9

- L'obligation au paiement
- Le débiteur du paiement

3. Le recouvrement des charges impayées _____ p.10

- Le recouvrement des charges du budget prévisionnelle en cours
- Le recouvrement des autres charges
- La prise en charge des frais de recouvrement

Dans le langage courant, nous utilisons le terme « charges » pour désigner les dépenses du syndicat des copropriétaires (soit l'ensemble des propriétaires). Les charges de copropriété sont les dépenses que doivent supporter collectivement les copropriétaires pour l'entretien de l'immeuble. La participation de chaque copropriétaire varie selon la nature des charges (générales ou spéciales). Le vote des charges et leur paiement dépend des caractéristiques des dépenses (prévues ou non par le budget prévisionnel).

De la bonne exécution de cette obligation au paiement des charges dépend le bon fonctionnement de la copropriété.

Le syndic doit veiller à leur recouvrement. A défaut, sa responsabilité peut être engagée. Le règlement de copropriété fixe les différentes catégories de charges auxquelles les copropriétaires doivent contribuer, en respectant les principes de répartition établis par la loi.

1. Les catégories de charges et leur mode de répartition

Les charges qui proviennent des versements par les copropriétaires constituent les ressources de la copropriété. Certaines charges sont prévues dans le budget prévisionnel, ce sont les charges courantes, d'autres n'entrent pas dans le budget prévisionnel, ce sont des charges exceptionnelles.

■ Charges courantes comprises dans le budget prévisionnel ■

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées. Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »

- Les charges d'administration, d'entretien et de conservation des parties communes: Cette catégorie de charge est appelée communément « charges communes », c'est la plus connue des copropriétaires car elle correspond à la majorité des dépenses d'une copropriété. Le fait d'avoir un lot dans une copropriété entraîne automatiquement l'obligation de contribuer aux dépenses afférentes à ces parties communes, indépendamment de l'utilité que celles-ci peuvent avoir pour leurs lots.

Il s'agit selon les textes:

- des dépenses qui ont pour but de préserver l'état de l'immeuble et de ses dépendances et, par voie de

conséquence, le patrimoine de chaque copropriétaire (réfection de l'électricité, de la cage d'escalier, désamiantage de l'immeuble...).

- des frais d'achat des produits et matériels nécessaires à l'entretien de l'immeuble (nettoyage, balayage), de la rémunération des personnes ou des prestataires chargés d'effectuer cet entretien, des frais d'enlèvement des ordures ménagères, du coût des contrats de dératisation ou de désinfection des gaines ou du local vide-ordures
- des dépenses justifiées par le fonctionnement de la copropriété. Figurent parmi celles-ci : les honoraires du syndic professionnel, les frais de convocation des assemblées générales et d'envoi de leurs comptes rendus, les impôts et taxes, l'assurance de l'immeuble, le remboursement des frais réels du conseil syndical ou du syndic bénévole.

Le critère de proportionnalité

Les charges communes doivent être réparties entre tous les copropriétaires «**proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots**, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5». Elles sont donc réparties entre les copropriétaires au prorata des tantièmes attachés à leurs lots. Ces derniers doivent être déterminés en tenant compte des critères de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose : Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Ces charges peuvent faire l'objet d'une spécialisation par exemple par bâtiment ou par cage d'escalier. Il s'agira dans ce cas d'instituer une catégorie de charges

spéciales qui ne concernera qu'une partie des copropriétaires.

Les charges relatives aux éléments d'équipement commun et aux services collectifs:

Les éléments d'équipement commun sont des accessoires à l'immeuble qui permettent d'apporter aux copropriétaires un confort supplémentaire par rapport à un simple usage d'habitation. Parmi les éléments d'équipement commun les plus répandus on trouve : l'ascenseur, les installations de chauffage central, la ventilation mécanique contrôlée, les installations de distribution et d'évacuation d'eau ou de production d'eau chaude, l'antenne collective, etc.

Le critère de l'utilité

Le premier alinéa de l'article 10 de la loi de 1965 énonce, que les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doivent être réparties « en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ».

La notion d'utilité a été dénie par la jurisprudence comme la possibilité objective d'utiliser un équipement commun ou de bénéficier d'un service collectif, indépendamment de toute utilisation effective(1).

Cette jurisprudence a été appliquée de nombreuses fois, et plus récemment dans un arrêt du 9 mai 2019 (n°18-17334).

L'utilité des éléments d'équipement commun ou des services collectifs peut être variable pour les copropriétaires. Les méthodes pour quantifier cette utilité ne sont pas fixées par la loi ni par le décret. En pratique, elles sont donc fort diverses (coefficient, pourcentage ou même tantièmes...). Par exemple pour les charges d'ascenseur, élément d'équipement commun, un coefficient de progressivité en fonction des étages est souvent prévu. Si l'ascenseur ne dessert aucun étage inférieur, les copropriétaires du rez-de-chaussée ne paieront pas de charges. Les charges augmentant, par contre, d'étage en étage en raison de son utilité pour les usagers.

Le critère de l'utilité implique donc en ce sens que l'on aura à payer les charges correspondantes aux éléments d'équipement commun quand bien même on ne les utiliserait

pas ; qu'il s'agisse des charges liées à une antenne collective de télévision et que le copropriétaire ne posséderait pas de poste de télévision ; de même qu'un copropriétaire dont le logement a été rendu inhabitable par un incendie devra continuer à payer ses charges(2).

Les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 sont d'ordre public, on ne peut y déroger par des clauses exonératoires de charges.

Le règlement de copropriété doit impérativement contenir un état de répartition des charges qui en définit les différentes catégories et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement commun et celle entraînées par chaque service collectif(3). L'état de répartition fixe la quote-part incombant à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

En principe, tout règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis le 31 décembre 2002 doit mentionner les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges(4). Cela permet tout simplement de justifier du respect des critères imposés par la loi et du choix des autres critères relevant de l'appréciation du rédacteur du règlement. En pratique, c'est un géomètre-expert qui procède au calcul des tantièmes.

Modification de la répartition des charges

La modification de la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété requiert, en règle générale, l'unanimité des voix des copropriétaires(5). Toutefois si la modification est rendue nécessaire par des changements intervenus dans l'immeuble, elle peut être décidée à la même majorité que celle qui a permis de prendre la décision initiale. Cela peut se produire, notamment, en cas de vente ou d'achat de parties communes ou de parties privatives par la copropriété ; ou encore de changement d'usage d'une partie privative, par exemple, lorsqu'un logement est utilisé à usage professionnel.

La modification doit résulter d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic ne peut, de son propre chef, modifier

¹ Cass, 3ème Civ, 13 mai 1980

² Cass, 3ème Civ, 13 septembre 2005

³ Décret du 17 mars 1967, art. 1er, al. 1 et 2

⁴ Loi du 10 juillet 1965: article 10

⁵ Loi du 10 juillet 1965: article 11

unilatéralement les règles de répartition, alors même qu'il a constaté que cette répartition comportait des anomalies.

Un recours au juge du tribunal de grande instance est possible dans certaines conditions :

- Si sa part est supérieure de plus d'un quart ou si la part d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart à ce qu'il devrait légalement supporter, un copropriétaire peut demander au tribunal judiciaire la révision de la répartition des charges. Cette demande doit intervenir dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété ou dans les deux ans à compter de la première mutation intervenue après la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier. Le juge établit un nouveau tableau de répartition des charges tenant compte de la révision. Cette nouvelle répartition s'impose à tous, à compter du jugement qui l'institue. Elle n'est pas rétroactive.
- Par ailleurs lorsqu'une clause de répartition des charges dans le règlement de copropriété est contraire à la loi, un copropriétaire peut à tout moment, demander au juge de constater sa nullité et de procéder à une nouvelle répartition des charges.

■ Charges hors budget prévisionnel

Ces charges qui ne sont pas prévues dans le budget prévisionnel correspondent à des dépenses ponctuelles qui doivent être décidées coup par coup en assemblée générale. Ces travaux dépassent généralement le cadre de la simple maintenance de l'immeuble, ou constituent des avances pour travaux futurs.

• Les travaux hors maintenance

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont listées à l'article 44 du décret de 1967. Il s'agit notamment des travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, par exemple un ravalement de façade, une réfection de toiture ; les travaux portant sur les éléments d'équipement communs comme le remplacement de la chaudière collective à l'identique, ou des travaux d'amélioration (création/ transformation).

Ne sont pas compris non plus dans le budget prévisionnel les diagnostics et études techniques (consultation de professionnels comme avocats, géomètres etc.).

Enfin, le syndic doit, en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 faire exécuter tous les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Il s'agit par exemple de mettre fin à un péril imminent ou d'éviter l'aggravation d'un désordre. Ces travaux feront alors l'objet d'un vote a posteriori de leur exécution. Dans ce cas, le syndic peut en outre demander aux copropriétaires le versement d'une provision immédiatement exigible, après avoir consulté le conseil syndical, et pourvu que cette provision n'excède pas un tiers du devis estimatif des travaux(6).

• Les avances pour travaux futurs

Le syndic peut faire voter des travaux de conservation et l'entretien des parties communes inscrits dans un plan pluriannuel(7). Il s'agit là de permettre un échelonnement du paiement des travaux sur plusieurs années, afin d'optimiser leur financement.

Cet échéancier prévoit les dates auxquelles le syndic pourra exiger aux copropriétaires qu'ils s'acquittent des sommes destinées à financer les travaux. Lors de sa première désignation et tous les 3 ans, le syndic doit soumettre au vote de l'assemblée et à la majorité de l'article 25 la constitution d'une réserve spéciale pour travaux non encore votés(8). Celle-ci a pour but de faire face à des travaux qui pourraient être nécessaires dans les 3 années à venir. Les copropriétaires décident de la constitution d'une telle réserve. Enfin, le règlement de copropriété peut prévoir une avance de trésorerie permettant de faire face aux dépenses imprévues (anciennement appelée fond de roulement). Chaque copropriétaire devra verser cette avance lors de l'achat de son lot. Si le règlement ne prévoit rien, le syndic peut soumettre la création de cette avance à la double majorité de l'article 26. Son montant ne peut dépasser 1/6ème du montant du budget prévisionnel.

• La participation à un fonds de travaux

Depuis le 1er janvier 2017, tout copropriétaire d'immeuble à destination partielle ou totale d'habitation sera tenu de participer à un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux à venir.

⁶ Décret du 17 mars 1967: article 37

⁷ Décret du 17 mars 1967: article 35 4°

⁸ Décret du 17 mars 1967: article 35; Loi du 10 juillet 1965: article 18

Le syndicat des copropriétaires doit mettre en place un fonds de travaux lorsque l'immeuble est à destination totale ou partielle d'habitation.

Ce fonds doit être constitué à la fin d'une période de 10 ans à partir de la date de réception Acte du maître d'ouvrage (généralement le promoteur) qui traduit son intention d'accepter les travaux réalisés des travaux de construction de l'immeuble.

L'obligation de mettre en place un fonds de travaux concerne :

- Depuis le 1er janvier 2023, le syndicat des copropriétaires comprenant plus de 200 lots. Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes à usage de logements, de bureaux ou de commerces
- Depuis le 1er janvier 2024, le syndicat des copropriétaires comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces



Attention

La création d'un fonds de travaux deviendra une obligation pour le syndicat des copropriétaires comprenant 50 lots maximum à partir du 1er janvier 2025.

Ce fonds permet de financer des dépenses de travaux obligatoires, hors budget prévisionnel, votés en assemblée générale ou de travaux urgents. Les copropriétaires décident à la majorité absolue et le cas échéant à la majorité simple, en assemblée générale, des modalités d'affectation du fonds de travaux. Le montant de la cotisation annuelle est fixé par l'assemblée générale dans les mêmes conditions de majorité. Le montant minimum de la cotisation varie en fonction de l'existence ou non d'un PPT.

Existence d'un PPT

Lorsque l'assemblée générale a adopté un PPT, le montant de la cotisation annuelle ne peut pas être inférieur à :

- 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté
- et 5 % du budget prévisionnel

Toutefois, l'assemblée générale peut décider d'un montant supérieur. La décision doit être prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Absence d'un PPT

Lorsque l'assemblée générale n'a pas adopté de PPT, le montant de la cotisation annuelle ne doit pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Toutefois, l'assemblée générale peut décider d'un montant supérieur. La majorité absolue).

2. Le paiement des charges de copropriété

■ Obligation au paiement

Pour que le syndicat des copropriétaires réclame aux copropriétaires, par l'intermédiaire du syndic, le paiement de charges, il faut qu'il dispose à leur égard d'une créance certaine, liquide et exigible.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel⁹. Ce vote permet de réclamer aux copropriétaires des provisions sur charges.

Ces provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale (qui peut, par exemple, prévoir des versements mensuels).

Le syndic devra exiger les versements des copropriétaires, aux échéances fixées, en leur adressant par courrier simple et avant la date d'échéance prévue par la loi ou déterminée par l'assemblée, un avis indiquant le montant de la somme exigible⁽¹⁰⁾.

Les sommes qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel (travaux et opérations exceptionnels) sont exigibles selon les modalités votées en assemblée générale¹¹. A la fin de l'exercice, le syndic fait la balance entre les appels provisionnels effectués et le total de sommes réglées ou à devoir qui révélera un trop ou un moins-perçu. Le solde négatif ne sera exigible sur les copropriétaires qu'après approbation des comptes.

■ Débiteur de cette obligation

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ne laisse pas de place au doute en affirmant que « les copropriétaires sont tenus de participer aux charges de copropriété ». L'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 précise quant à lui que « les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part ».

Les copropriétaires sont donc tenus de participer aux charges.

Peu importe qui occupe le lot. Le locataire n'est pas tenu du paiement des charges envers le syndicat des copropriétaires. Le copropriétaire ne peut invoquer l'impossibilité d'occuper son lot, en raison par exemple d'un arrêté préfectoral d'insalubrité ou d'un vice de construction, pour échapper au paiement des charges⁽¹²⁾.

Certaines difficultés peuvent survenir en présence de coindivisaires d'une part, ou d'un usufruitier et d'un nu-propiétaire d'autre part.

En premier lieu, doit être envisagée la solidarité entre débiteurs : tous les titulaires de droits sur un même lot sont tenus à l'intégralité de la dette envers le syndicat.

En second lieu, se pose l'hypothèse de la ventilation de la dette entre les titulaires de droits : chacun ne sera tenu qu'à une partie de la dette.

Il est de jurisprudence constante que la solidarité ne s'attache pas de plein droit à la qualité d'indivisaire. En conséquence, chacun des coindivisaires n'est tenu d'acquitter que sa quote-part en fonction de ses droits dans l'indivision, sauf clause de solidarité qui serait stipulée dans le règlement de copropriété⁽¹³⁾. En présence d'une telle clause, les titulaires de droits sur un même lot seront solidairement tenus de verser au syndicat des copropriétaires les charges de copropriété, quelle que soit leur quote-part dans l'indivision ou leur statut d'usufruitier ou de nu-propiétaire.

⁹ Loi du 10 juillet 1965: article 14-1

¹⁰ Décret du 17 mars 1967: article 35-2, al. 1er ; Recomm. Comm. copr. n° 8, 7 janvier 2008

¹¹ Loi du 10 juillet 1965: article 14-2 ; Décret du 17 mars 1967: article 44

¹² Cass.civ., 3ème, 17 mai 1995

3. Le recouvrement des impayés de charges de copropriété

Le non-paiement des charges oblige le syndic, au nom du syndicat, à mettre en œuvre toutes les voies de recours possibles pour obtenir le recouvrement des sommes dues.

Le syndic a une compétence exclusive en la matière et lui seul, ou l'administrateur provisoire peut agir en vue du recouvrement des charges(14). Le président du conseil syndical ou le conseil syndical sont irrecevables à agir pour le compte du syndicat de copropriétaires. Ainsi, toutes les actions, sauf la procédure de saisie immobilière, peuvent être intentées sans accord préalable de l'assemblée générale. Elles doivent être portées devant le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble(15).

L'action en recouvrement des charges relève de la prescription quinquennale en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Il existe deux types de procédures : une procédure accélérée visant à récupérer rapidement les charges impayées du budget prévisionnel en cours, et une procédure classique pour les autres impayés

Le recouvrement des charges du budget prévisionnel en cours

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la LRAR16.

En cas de non paiement malgré la mise en demeure, le syndic pourra saisir le président du tribunal judiciaire qui, après avoir vérifié que le budget a été voté avant le début de l'exercice et que le syndic a respecté la procédure, rendra une ordonnance de condamnation assortie d'une exécution provisoire de plein droit (cela rend l'appel non-suspensif).

Le recouvrement des autres charges

Le syndic peut, préalablement à toute procédure, envoyer des lettres de relances rappelant au copropriétaire défaillant ses obligations à paiement. Si l'impayé persiste, il doit notifier une mise en demeure, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par commissaire de justice, soit par voie électronique, en prévoyant un délai pour s'acquitter des sommes dues. Il est toujours possible pour le syndic et le copropriétaire débiteur de mettre en place un échancier.

A défaut, le syndic dispose de plusieurs procédures : l'injonction de payer, le référé, la procédure classique au fond.

L'injonction de payer est une procédure simple et rapide pour laquelle le ministère d'avocat n'est pas obligatoire. Lorsque le montant des sommes dues est inférieur à 10 000 euros, le syndic s'adressera au tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Si le juge fait droit à cette demande après avoir vérifié les justificatifs de la créance, il rend une ordonnance d'injonction de payer.

Le débiteur dispose d'**1 mois** à partir de la signification de l'ordonnance d'injonction pour faire **opposition** auprès du tribunal.

Si la signification n'a pas été faite à la personne, ce délai d'1 mois commence à partir de l'acte d'exécution e (par exemple un avis de saisie sur un compte bancaire).

Le syndic pourra ensuite utiliser les saisies pour recouvrer les sommes dues.

Le référé permet également de voir condamner le copropriétaire rapidement, auprès des tribunaux judiciaires selon que la dette est inférieure ou non à 10 000 euros. En cas de contestation, la procédure devra être renvoyée « au fond ».

¹³ CA Lyon, 24 mars 2009; CA Paris, 18 septembre 2008

¹⁴ Loi 10 juillet 1965: article 18

¹⁵ Décret du 17 mars 1967 : article 55

La procédure classique « au fond » se fait par la délivrance d'une assignation auprès du tribunal judiciaire selon le montant des sommes dues. Une simple déclaration au greffe suffit si la dette est inférieure à 4000 euros. C'est la procédure qui devra être utilisée à partir du moment où le copropriétaire conteste le bien fondé de la dette.

Le syndic dispose ensuite de différentes voies de recours pour recouvrer les charges de copropriété impayées, c'est-à-dire suite à la signification du jugement et pour faire exécuter la condamnation de force :

- les garanties spécifiques à la copropriété: l'inscription d'une hypothèque légale au profit du syndicat sur le lot du débiteur(17), le privilège mobilier et le privilège immobilier spécial en cas de vente ou de saisie du lot du débiteur(18).
- des actions de recouvrement de droit commun: la déclaration de la créance(19), le référé provision auprès du Président du TGI(20), l'injonction de payer devant le Tribunal d'Instance(21).
- des voies d'exécution de droit commun: les saisies conservatoires(22), les mesures d'exécution forcée (saisie sur rémunérations par exemple), et enfin la saisie immobilière.

■ La prise en charge des frais de recouvrement

Le recouvrement des charges et autres créances impayées entraîne un coût pour la copropriété (courriers en recommandés, honoraires spécifiques du syndic, frais

d'avocat, d'huissier...). La loi SRU du 13 décembre 2000 a précisé que les frais nécessaires au recouvrement des charges impayées ne sont supportés que par le copropriétaire mauvais payeur sans préciser pour autant quels étaient les frais nécessaires. La loi ENL du 13 juillet 2006 a clarifié cette notion en modifiant l'article 10-1 de la loi de 1965 qui propose une liste non exhaustive de ces frais incluant : les frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèque, certains frais d'huissier à condition qu'ils soient engagés après la mise en demeure et pour le recouvrement d'une créance justifiée. Les frais de recouvrement qui ne seront pas jugés comme nécessaires resteront à la charge du syndic si le syndicat désapprouve les démarches engagées par le syndic.

Le juge appréciera cette notion en fonction de l'efficacité attendue de la méthode de recouvrement utilisée, et bien sûr des circonstances.

Par exemple, l'envoi par les syndicats de lettres de relance simples aux copropriétaires qui ne se sont pas acquittés de leurs charges avant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception n'est qu'un acte de gestion courante faisant partie des fonctions de base du syndic. Il ne s'agit pas de frais nécessaires pouvant être facturés au seul copropriétaire défaillant(23).

La loi ALUR vient également modifier l'article 10-1 de la loi de 1965 en plafonnant les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées (Le décret fixant les plafonds à paraître).

¹⁶ Loi du 10 juillet 1965: article 19-2

¹⁷ Loi du 10 juillet 1965: article 19

¹⁸ Code civil: article 2103 1 bis

¹⁹ Nouveau code de procédure civile: article 847-1

²⁰ Nouveau code de procédure civile: article 809 alinéa 2

²¹ Nouveau code de procédure civile: article 1405 à 1425; Décret du 17 mars 1967: article 60

²² Loi du 9 juillet 1991 article 74 à 76; Décret du 31 juillet 1992: article 220 à 243

²³ CA Paris, 23e ch., sect. B, 3 mai 2007 ; Rép. min. n° 19389 : JOAN Q, 18 juillet 2008



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°52 Octobre – 2024