

# Les frais de recouvrement des charges de copropriété impayées

***La crise économique a accentué ces dernières années le phénomène des impayés de charges dans les copropriétés. Les « bons payeurs » ont toujours été réticents à faire l'avance des frais de poursuite des copropriétaires défaillants. De nombreuses copropriétés avaient fait voter des dispositions particulières permettant d'imputer directement ces frais au débiteur concerné.***

Une telle pratique est désormais prohibée par l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991 aux termes duquel : « Sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi, les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. Cependant, le créancier qui justifie du caractère nécessaire des démarches entreprises pour recouvrer sa créance peut demander au juge de l'exécution de laisser toute ou partie des frais ainsi exposés à la charge du débiteur de mauvaise foi. »

Il convient d'analyser la portée de ce texte qui, a priori, pose un principe général interdisant d'imputer les frais de recouvrement au débiteur. En fait, il prévoit des exceptions et ce principe est tempéré par le recours possible au juge de l'exécution et la mise en jeu de la clause pénale.

## Principe et exceptions

Certains frais de recouvrement peuvent, d'après la loi du 9 juillet 1991, être mis à la charge du débiteur :

- Les frais d'exécution lorsque le recouvrement des charges est entrepris en vertu d'un titre exécutoire (décision de justice notamment) ;

- Le coût des actes accomplis par le syndic lorsque ceux-ci sont prévus par la loi. Il en est ainsi :

- Des frais de la mise en demeure de payer adressée par le syndic en recommandée avec avis de réception et qui constitue le point de départ pour l'application des intérêts de retard au taux légal (décret du 17 mars 1967, article 36) ;

- Du coût du commandement d'huissier préalable à la prise d'inscription hypothécaire (loi du 10 juillet 1965, article 19 - décret de 17 mars 1967, article 63).

Dans tous les autres cas, les frais de recouvrement restent à la charge de la copropriété. Cela concerne

aussi bien les frais et honoraires de relance du syndic, que ceux des huissiers ou, le cas échéant, d'avocats. Et ce même s'il existe une disposition du règlement de copropriété ou une décision d'assemblée générale qui prévoit leur imputation au copropriétaire défaillant. Une telle clause est désormais réputée non écrite par l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991.

## Le juge de l'exécution (JEX)

Il existe cependant une possibilité pour la copropriété de récupérer ces frais en saisissant le « JEX », juge de l'exécution. Le JEX, institué par la loi du 9 juillet 1991, est un juge délégué par le président du tribunal de grande instance. Il peut être saisi gratuitement par simple demande auprès du tribunal de grande instance ou du tribunal d'instance (huissier et avocat non obligatoires). Le syndic peut demander au JEX de mettre à la charge du copropriétaire défaillant les frais de recouvrement. Il devra pour cela justifier du caractère nécessaire des démarches entreprises et de la mauvaise foi du débiteur.

## Les clauses pénales

En réaction à ces dispositions applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1993, certaines copropriétés ont décidé, en assemblée générale, de compléter le règlement de copropriété par des clauses pénales très rigoureuses. Il s'agit de dispositions mettant à la charge des mauvais payeurs des pénalités forfaitaires. Ces clauses ne sont pas prohibées par la loi du 9 juillet 1991. Elles nécessitent un vote de l'assemblée générale à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires (loi du 10 juillet 1965, article 26-b). Elles restent cependant soumises, quant à leur application, à l'appréciation du juge qui peut réviser le montant des pénalités à la hausse ou à la baisse, ou même en annuler tous les effets (Code civil, article 1152).

La loi du 9 juillet 1991 a été conçue à l'origine pour lutter contre les abus des officines de recouvrement. Elle est apparue pour certains particulièrement regrettable et inopportune en matière de copropriété. Elle devrait cependant inciter les syndics à mettre en place des mesures de recouvrement plus personnalisées et en rapport avec le montant des créances.

R. GARCIN.