



## Frais de mise en demeure prélevés sur le compte de la copropriété

-----  
Par clairdelune

Bonjour,

Je souhaiterais poser deux questions.

1/ Notre syndic a adressé cette année plusieurs mises en demeure de payer leurs charges à certains copropriétaires. Les frais de ces mises en demeure sont normalement uniquement à la charge des copropriétaires concernés. Cependant, j'ai constaté que ces frais ont été prélevés sur le compte courant de la copropriété. Est-ce que cette pratique est autorisée ?

2/ Étant donné que ces frais ont été prélevés sur le compte courant de la copropriété, a-t-on le droit de demander à consulter les factures correspondant à ces mises en demeure pour vérification lors de la période de consultation des charges de copropriété entre la réception de la convocation à l'AG et l'AG elle-même ?

Merci pour vos réponses.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ces frais de mise en demeure sont des charges de copropriété imputables au seul copropriétaire mis en demeure. Comme ce sont des charges de copropriété, ils doivent apparaître comme tels dans la comptabilité du syndicat.

Vous devriez trouver :

Compte 621 ? débit ? Honoraires et débours de mise en demeure,

Compte 714 ? crédit ? Imputation à copropriétaire X de frais de mise en demeure,

Compte 450 Copropriétaire X ? débit ? Frais de mise en demeure,

Compte 421 ? crédit ? Honoraire du syndic et débours pour mise en demeure.

Si le copropriétaire ne paie pas, le syndic n'en prélèvera pas moins ses honoraires sur le compte bancaire du syndicat au détriment de la trésorerie du syndicat. Il a droit à sa rémunération comme prévu dans le contrat de syndic. La rémunération est versée par le syndicat au syndic. La charge de copropriété est imputée par le syndicat au copropriétaire.

Les notes d'honoraires du syndic sont des pièces comptables comme les autres qui doivent être présentées lors du contrôle des comptes.

-----  
Par Rambotte

Cependant, j'ai constaté que ces frais ont été prélevés sur le compte courant de la copropriété [du syndicat]. Est-ce que cette pratique est autorisée ?

Vous voudriez quoi ?

- Que le syndic paye de sa poche à La Poste le courrier recommandé de mise en demeure et se fasse rembourser directement par le copropriétaire ?

- Que le syndicat ou le syndic ne paye pas à la Poste le recommandé, et fournisse à La Poste les coordonnées du copropriétaire pour qu'elle se fasse payer par ce dernier ?

Bien évidemment que les frais du courrier recommandé sont au débit sur le compte bancaire du syndicat. Mais ne regarder que cela ne permet pas d'en déduire quoi que ce soit.

-----  
Par clairdelune

Bonsoir,

@Rambotte

Merci pour cette réponse.

@Nihilscio

Merci beaucoup pour cette réponse précise et qui m'est d'une grande aide. J'ai donc vérifié le grand livre et :

- dans la partie "Compte 621", n'apparaissent à aucun moment ces frais de mise en demeure
- en revanche, ces frais de mises en demeure apparaissent dans le compte 401 (factures parvenues) sous le terme "Frais de mise en demeure" (factures émises par le syndic) en crédit (les prélèvements SEPA depuis notre compte courant associés à ces "frais de mise en demeure" apparaissent aussi dans le compte 401 mais en débit)
- ils apparaissent aussi dans la partie "Compte 450" (copropriétaires) en débit
- enfin, il n'y a pas de partie "Compte 421"

En tout cas, à aucun moment n'apparaît la mention "honoraires" ou "débours".

Si j'ai bien compris, je suis donc en droit de demander à consulter toutes ces factures de frais de mises en demeure (il y en a plus d'une vingtaine).

Merci encore pour votre réponse.