

Recouvrement des charges de copropriété impayées

Lundi 1 Décembre 2014

Vos droits et obligations

Sources: www.vosdroits.service-public.fr

A. Que faut-il payer sans discuter, que peut-on valablement remettre en cause?

Les charges de copropriété sont les dépenses que doivent supporter collectivement les copropriétaires au titre de l'entretien de l'immeuble, elles se composent des charges générales et des charges spéciales.

La **participation** de chaque copropriétaire varie selon la nature des charges :

1. Les **charges générales** sont payées par l'ensemble des copropriétaires à hauteur de leur quote-part, **même si la dépense ne présente aucune utilité directe pour leur lot !**

- **l'entretien** de l'immeuble (par exemple nettoyage des parties communes...),
- et la **conservation** de l'immeuble (par exemple, ravalement des façades, réfection des toitures...).

2. Les **charges spéciales** sont payées par les copropriétaires **en fonction de l'utilité potentielle** que ces services et éléments présentent **à l'égard de leur lot:**

- aux services collectifs (**gardiennage**, service de nettoyage, **système de sécurité...**),
- aux équipements communs (entretien de la chaudière collective, de l'ascenseur, installation d'une antenne de télévision...).
- Les modalités du vote des charges et de leur paiement dépendent des caractéristiques des dépenses (courantes ou exceptionnelles).
- L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que seuls les copropriétaires défaillants ou opposants peuvent contester les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, il faut donc avoir voté contre le projet de résolution, l'abstentionniste n'est pas considéré comme opposant. Les **charges communes sont exigibles tant que l'assemblée générale qui les a votées n'a pas été annulée.**
- L'approbation des comptes en assemblée générale ne vaut pas approbation des comptes individuels de chaque copropriétaire. En revanche les **manquements systématiques et répétés** d'un copropriétaire à son **obligation essentielle** à l'égard du syndicat des copropriétaires **de régler les charges de copropriété** spontanément et régulièrement **sont** constitutifs d'une **faute** qui cause à la collectivité des copropriétaires, privée de sommes nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, un préjudice financier, direct et certain, distinct de celui compensé par les intérêts moratoires.

B. Si nous nous parlions avant?

Le droit retient que **l'on ne se fait pas justice soi-même**. Tout copropriétaire peut contester ses charges devant le tribunal mais il doit toutefois les payer en attendant la décision de la justice. Faire appel à un conciliateur de justice. Une démarche gratuite et moins lourde!

Le **conciliateur de justice** doit trouver une solution amiable pour un différend sur des droits entre 2 parties, qu'elles aient ou non déjà saisi un juge. Il ne peut intervenir qu'avec l'accord des parties et pour une durée limitée. La durée de la conciliation est d'un mois au plus, renouvelable une fois un mois à la demande du conciliateur.

En savoir plus sur le site service-public.fr

VOICI CE QUI PEUT ARRIVER SI VOS CHARGES RESTENT IMPAYÉES :

C. Démarches du syndic de copropriété :

Relance, mise en demeure et recours au juge.

- ➔ En cas d'impayés de charges, il appartient au syndic de copropriété de faire le nécessaire pour les recouvrir.

1. Relance

Dans un premier temps, une **simple lettre de rappel** est généralement adressée au copropriétaire défaillant pour tenter un **recouvrement amiable**. Il lui est rappelé que la date de paiement des charges est dépassée et qu'à défaut de paiement, une procédure de recouvrement pourra être lancée à son encontre.

2. Mise en demeure

Si l'impayé persiste, le syndic de copropriété doit procéder à la **mise en demeure** du copropriétaire défaillant, **par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier**.

Le copropriétaire a ensuite **30 jours**, à compter de la remise du courrier (**première présentation** de la lettre recommandée) pour payer ses charges.

Concernant les charges courantes impayées votées dans le cadre du budget prévisionnel, les provisions sur charges à venir (correspondant aux trimestres suivants) deviennent également exigibles si le copropriétaire défaillant ne régularise pas sa situation dans les 30 jours.

À savoir : en pratique, un accord amiable peut être trouvé si le copropriétaire défaillant souhaite régulariser sa situation et demande un **étalement de sa dette**.

3. Recours au juge

Si le copropriétaire défaillant ne paye pas dans les **30 jours**, ou si **aucun accord amiable** de remboursement de la dette n'a pu être trouvé, le syndic doit engager une procédure devant le juge. Le syndic peut alors agir, **sans autorisation spéciale de l'assemblée générale**, dans le cadre d'une procédure en référé ou en injonction de payé.

3.2 Procédure en référé

Action rapide devant la justice civile, afin d'obtenir la condamnation rapide du copropriétaire défaillant, elle permet de demander des **mesures provisoires** afin de régler des **cas urgents**. Le syndic de copropriété doit adresser une **assignation** au copropriétaire, afin de l'informer de sa démarche. L'assignation est réalisée par un huissier de justice. Après examen de la demande du syndic de copropriété, et **audition des parties**, le président de la juridiction peut accéder à tout ou partie des demandes, et prendre toutes les mesures qu'il juge nécessaire dans une **décision** appelée "ordonnance de référé".

Il est possible de faire **appel** dans un délai de 15 jours suivant la notification de l'ordonnance. Cependant, la décision est exécutoire par provision, un appel ne suspend son exécution par la partie adverse.

3.3 Procédure d'injonction de payer

La créance (somme qui est due) résulte d'un contrat ou d'une obligation légale, et son montant est déterminé.

Le juge peut rendre une "**ordonnance portant injonction de payer**". Le syndic de copropriété créancier doit alors informer le copropriétaire dans les **6 mois** par huissier de justice. Si, au contraire, le juge rejette la demande, le syndic de copropriété peut encore engager une procédure judiciaire classique. (4) Le copropriétaire débiteur dispose d'**1 mois** à partir de son information par le syndic de copropriété créancier, pour contester l'ordonnance d'injonction, par voie d'opposition auprès du tribunal qui l'a rendue. Soit par déclaration auprès du greffe du tribunal, en se rendant sur place, soit par lettre recommandée avec accusé de réception. Le tribunal convoque les parties, les entend et **tente de les concilier**, et à défaut, rend un jugement. Ce dernier peut encore être contesté devant la cour de cassation.

Exécution de l'ordonnance

Si le copropriétaire débiteur ne répond pas à l'injonction de payer à l'expiration du délai d'**1 mois**, le syndic de copropriété créancier dispose, à son tour, d'**1 mois** pour s'adresser au greffe du tribunal et peut demander au juge d'apposer la formule exécutoire sur l'ordonnance qui possèdera alors valeur de jugement.

Pour faire exécuter l'ordonnance, le syndic de copropriété créancier peut s'adresser à un huissier de justice qui doit porter l'ordonnance exécutoire à la connaissance du copropriétaire débiteur.

4. Solliciter le tribunal

A défaut d'engager une procédure spécifique, procédure en référé (3.1) ou en injonction de payer (3.2) le syndic doit porter le litige devant :

- le juge de proximité si l'impayé ne dépasse pas **4 000 €**,
- le tribunal d'instance pour un montant d'impayé entre **4 000 €** et **10 000 €**
- le tribunal de grande instance pour une somme supérieure à **10 000 €**. budget prévisionnel, le syndic peut agir **directement** comme en référé devant le **tribunal de grande instance**.

D. Et si je perds ?

À l'issue du jugement, le propriétaire défaillant peut être condamné :

- au remboursement des charges impayées,
- au versement d'intérêts de retard au taux légal, ou supérieur au taux légal si le règlement de copropriété le prévoit (clause pénale).
- au paiement des frais de procédure engagés par le syndic de copropriété (frais de mise en demeure, frais de relance, frais de prise d'hypothèque, frais d'huissier).

Pourtant le tribunal peut aussi décider de ne pas mettre les frais à la charge du copropriétaire défaillant, ou seulement une partie, dans un souci d'équité.

A bon entendeur!