



La défaillance d'un copropriétaire dans le paiement des charges

publié le 10/01/2012, vu 53248 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Avec le respect du règlement de copropriété, le paiement des charges de l'immeuble est l'obligation principale des copropriétaires. Il arrive cependant que l'un d'entre eux ne s'acquitte pas du paiement de sa quote-part de charges, causant un préjudice à la collectivité des copropriétaires. L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui vise le paiement des charges de copropriété, est d'ordre public en toutes ses dispositions. Ainsi, une clause exonérant certains copropriétaires du paiement des charges ou à imposer à un copropriétaire la charge d'un élément d'équipement ou d'un service qui ne présenterait pour lui aucune utilité est réputée non écrite (Loi du 10-7-1965 art. 43, al. 1). Tout copropriétaire devient donc débiteur à l'égard du syndicat de sa quote-part de charges dès l'instant où les comptes du syndic ont été approuvés par une décision de l'assemblée générale (Cass. 3e civ. 1-12-2010 n° 09-72.402). Dans cet article, nous étudierons la situation dans laquelle un copropriétaire ne paie pas ladite quote-part, et notamment les recours dont dispose la collectivité des copropriétaires.

Avec le respect du règlement de copropriété, le paiement des charges de l'immeuble est l'obligation principale des copropriétaires.

Il arrive cependant que l'un d'entre eux ne s'acquitte pas du paiement de sa quote-part de charges, causant un préjudice à la collectivité des copropriétaires.

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui vise le paiement des charges de copropriété, est d'ordre public en toutes ses dispositions.

Ainsi, une clause exonérant certains copropriétaires du paiement des charges ou à imposer à un copropriétaire la charge d'un élément d'équipement ou d'un service qui ne présenterait pour lui aucune utilité est réputée non écrite (Loi du 10-7-1965 art. 43, al. 1).

Tout copropriétaire devient donc débiteur à l'égard du syndicat de sa quote-part de charges dès l'instant où les comptes du syndic ont été approuvés par une décision de l'assemblée générale (Cass. 3e civ. 1-12-2010 n° 09-72.402).

Dans cet article, nous étudierons la situation dans laquelle un copropriétaire ne paie pas ladite quote-part, et notamment les recours dont dispose la collectivité des copropriétaires.

L'indemnisation due par le copropriétaire défaillant

Chaque copropriétaire étant tenu au seul paiement de la quote-part de charge, relative à son lot, il ne peut être contraint d'acquitter les dettes d'un autre copropriétaire défaillant.

Il n'existe aucune solidarité de droit entre les membres du syndicat en la matière

La jurisprudence a pu illustrer la situation dans laquelle le copropriétaire défaillant doit indemniser la collectivité des copropriétaires (CA Versailles, 11 oct. 2010, Ben Yahya c/ Synd. Centre Commercial Ilot du Mail).

En l'espèce, un copropriétaire avait connu des problèmes personnels (un incendie puis une dépression) et s'est abstenu de régler les charges correspondant à la consommation d'eau.

Or, le non-paiement des factures d'eau peut entraîner la coupure de l'eau pour l'ensemble de l'immeuble.

Le fonctionnement du syndicat est ainsi perturbé par la carence du copropriétaire qui s'abstient de payer ses charges dont le règlement lui incombe, ce qui cause un préjudice distinct de celui réparé par l'allocation des intérêts dus en raison du retard.

D'autant plus que les problèmes du copropriétaire ne peuvent expliquer le non-paiement des charges, celui-ci ayant revendu l'un de ses lots, le rendant en mesure d'apurer sa dette.

En conséquence, la Cour l'a condamné au paiement de la somme de 1 200 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive.

En effet, la collectivité des copropriétaires avait dû faire l'avance des fonds nécessaires pour pallier à la défaillance de l'un d'eux.

Il en résultait un préjudice financier, autre que celui réparé par le paiement des intérêts moratoires, que le copropriétaire défaillant a dû réparer.

L'obligation de payer les charges communes revêt donc un caractère personnel, elle incombe à chaque copropriétaire pris en cette qualité et est impérative.

Notons, cependant, que l'usufruitier et le nu-propiétaire sont tenus in solidum au paiement des charges de copropriété (CA Versailles, 25 janv. 2010, Leydier-Heckly c/ Synd. 135 boulevard Bineau à Neuilly-sur-Seine).

Mais cette exception ne touche pas la collectivité des copropriétaires.

Exceptions

Toutefois, de vraies exceptions existent au principe selon lequel il n'existe aucune solidarité entre copropriétaires dans le paiement des charges, ainsi en est-il notamment lorsque l'un d'eux est insolvable.

Aussi est-il admis que la dette d'un copropriétaire défaillant peut, sur décision de l'assemblée générale, être répartie entre les autres copropriétaires.

La décision de l'assemblée générale de régler les charges impayées d'un copropriétaire insolvable a un caractère obligatoire ; par suite, les membres du syndicat sont tenus de participer au règlement de cette dette (CA Paris, 23e ch., 4 mars 1986).

Poursuites

Lorsqu'un débiteur refuse de payer ses charges, le syndic doit engager les poursuites nécessaires pour l'y forcer.

L'assemblée générale peut alors voter un appel de fonds auprès des copropriétaires ; ce qui ne sera pas considéré comme une modification du règlement de copropriété (Cass. 3e civ., 10 juin 1970).

En revanche, le syndic n'est pas autorisé à lancer de sa propre initiative, sans l'accord de l'assemblée générale, un appel de fonds en raison de la défaillance d'un copropriétaire (TGI Paris, 12 juin 1974).

Mon Cabinet est à votre disposition pour tous contentieux et conseils.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67