



Le recouvrement des charges de copropriété impayées

publié le 12/09/2017, vu 9216 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Il s'agit d'une des obligations mises à la charge du syndic: le recouvrement des charges de copropriété du copropriétaire défaillant.

Lorsque les charges de copropriété ne sont pas payées, **c'est le syndic** qui est chargé de recouvrer les sommes dues. Pour agir en recouvrement, le syndic n'a pas besoin de l'autorisation de l'assemblée générale. Au contraire, il engagerait sa responsabilité s'il laissait les impayés s'accumuler sans réagir.

Face à un impayé de charges, le syndic commence généralement par un recouvrement amiable et c'est uniquement si ce recouvrement amiable échoue qu'il saisira le juge.

I - Le recouvrement amiable

Pour recouvrer une charge de façon amiable, le syndic envoie d'abord une simple lettre de relance au copropriétaire défaillant. Si cette lettre reste sans effet, le syndic envoie une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Néanmoins, dès ce stade il est préférable d'avoir recours à un Avocat afin de rédiger et d'adresser la mise en demeure de sorte qu'elle sera plus coercitive vis-à-vis du débiteur récalcitrant.

A partir de cette mise en demeure, tous les frais engagés au recouvrement par le syndic seront à la charge du copropriétaire défaillant. Si cette mise en demeure reste elle aussi sans effet, le syndic saisit alors le juge pour mettre en œuvre le recouvrement judiciaire.

II - Le recouvrement judiciaire

Lorsque les voies de recours amiables sont épuisées, le syndic n'a pas d'autre choix que de faire appel à un Tribunal. Il faut alors distinguer selon le cas si les charges impayées sont des provisions du budget prévisionnel c'est-à-dire des charges courantes ou si ce sont des charges hors budget prévisionnel (correspondant à des travaux par exemple).

1. Recouvrement des provisions du budget prévisionnel : le recouvrement accéléré

Le budget prévisionnel est celui qui a été voté chaque année par l'assemblée générale pour couvrir les dépenses courantes de l'immeuble pour l'année à venir.

Selon une nouvelle procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10.07.1965, le copropriétaire qui n'a réglé aucune provision à sa date d'exigibilité peut se voir condamner par le Président du Tribunal de Grande Instance au paiement de l'intégralité des provisions de l'année après une mise en demeure restée sans effet pendant plus de 30 jours.

L'Ordonnance rendue par le président du Tribunal de Grande Instance est alors assortie de l'exécution provisoire ce qui autorise le syndic à procéder à des saisies en ayant recours à un

huissier.

B) Le recouvrement des dépenses hors budget prévisionnel

Le syndic doit recourir à une procédure classique de recouvrement lorsque l'impayé concerne des charges hors budget prévisionnel. Le syndic a le choix entre deux procédures :

1. L'injonction de payer

Le syndic doit adresser au greffe de la juridiction compétente (lieu où se situe l'immeuble) une requête accompagnée de tous les justificatifs de sa demande (procès-verbaux d'assemblées générales, relevés des comptes individuels de charges...). Lorsque toutes les pièces utiles ont été fournies, le magistrat rend une ordonnance d'injonction de payer.

Le syndic dispose alors de **6 mois** pour faire signifier cette ordonnance par huissier au copropriétaire défaillant. Le copropriétaire défaillant a quant à lui un **délai d'un mois** à compter de la réception de l'acte pour faire opposition au greffe du Tribunal.

- En l'absence de contestation de la part du copropriétaire défaillant dans ce délai d'un mois, le syndic peut demander au greffe du tribunal ayant rendu l'ordonnance que cette décision devienne exécutoire permettant au syndic d'avoir recours aux diverses procédures de saisies (saisie-attribution sur comptes bancaires, saisie sur salaires...)
- Cependant, si le copropriétaire défaillant s'oppose dans le délai d'un mois, le syndic devra engager une procédure au fond classique.

2. La procédure au fond

Cette procédure devant un juge est plus longue et contradictoire, la partie défenderesse devant être convoquée. La représentation par avocat n'est obligatoire que devant le Tribunal de Grande Instance soit lorsque la demande porte sur une somme supérieure à 10.000 €, mais même devant le Tribunal d'Instance, la présence de l'avocat est vivement conseillée.

Si une fois condamnée, le copropriétaire défaillant persiste dans son refus de régler sa dette, le syndic muni de la décision de justice (un titre exécutoire) pourra alors charger un huissier de procéder aux différentes saisies (saisie attribution sur compte bancaire, saisie sur salaires...).

Le montant de la dette à payer détermine la juridiction compétente (Juge de proximité litige inférieur à 4.000 €, Juge d'Instance si litige entre 4.000 € et 10.000 € et Tribunal de Grande Instance si la dette est supérieure à 10.000 €).

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM,

Avocat à la Cour

28, Bld de la Bastille

75012 PARIS