



Le recouvrement des charges de copropriété

Fiche pratique publié le **09/05/2023**, vu **2315 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le non-paiement des charges de copropriété nourrit une part importante du contentieux en droit de la copropriété et le sort des frais de procédure est fixé par le Tribunal.

Le non-paiement des charges de copropriété nourrit une part importante du contentieux en droit de la copropriété et le sort des frais de procédure est fixé par le Tribunal.

La loi du 13 décembre 2000 a limité la procédure accélérée du recouvrement des charges aux provisions énoncées à l'article 14-1 précité.

Pour les autres charges de copropriété, le syndicat des copropriétaires engagera la procédure de droit commun.

Après une mise en demeure de payer restée sans effet, le syndic peut, de sa propre initiative, assigner le copropriétaire débiteur de provisions ou de charges définitives devant le tribunal compétent.

La mise en demeure est une étape amiable et le syndic transmet, souvent, le dossier à un huissier ou un avocat .

Ce n'est qu'à défaut de règlement, que le syndic engagera une procédure judiciaire et engagera des frais de procédure.

C'est le Tribunal qui sera chargé de statuer sur l'imputation des frais de justice.

Le syndic qui représente le syndicat des copropriétaires, pourra engager, pour le recouvrement des charges de copropriété :

- Une procédure d'injonction de payer
- Une procédure de référé-provision
- Une procédure au fond

§ Le recouvrement des charges de copropriété par le syndicat des copropriétaires

En cas d'impayés de charges de copropriété, le syndicat qui poursuit auprès de l'un de ses membres le recouvrement de charges communes se doit d'apporter la preuve que le copropriétaire poursuivi est effectivement débiteur des sommes réclamées par la production, notamment, des états détaillés des divers comptes dont se déduit la dette du défendeur

Pour établir le bien -fondé sa demande en paiement des charges, le syndicat doit produire devant le Tribunal :

- le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice précédent et adoptant le budget prévisionnel de l'exercice à venir,
- le procès-verbal de l'assemblée générale de l'année suivante,
- la totalité des décomptes de charges
- les relevés des appels de fonds,
- un état récapitulatif détaillé de sa créance

Plusieurs décisions de justice refusent de considérer que la créance de charges est justifiée lorsque :

-aucune ventilation des dépenses d'entretien et de chauffage n'a été opérée par le syndic en conformité avec le règlement de copropriété (CA Paris, 19e ch., 5 janv. 1995 : [JurisData n° 1995-020450](#)) ;

-si les sommes réclamées au titre du chauffage collectif ont été évaluées par référence aux tantièmes de copropriété du lot et non en application des clés de répartition prévues par le règlement de copropriété (CA Paris, 23e ch., 24 nov. 1989 : [JurisData n° 1989-026109](#)) ;

-

Il convient de préciser la jurisprudence de la Cour de Cassation, notamment l'arrêt en date du 1^{er} février 2018 (Civ. 3^e, 1^{er} févr. 2018, n° 16-26.992, et dans lequel les juges rappelaient les termes de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 qui édicte que « **l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires** ».

Ainsi, tout copropriétaire peut demander la rectification d'erreur commises par le syndic dans l'établissement des comptes individuels

(Cass. 3^{ème} civ., 9 mai 2007 : AJDI 2007, p. 755 ;

Cass. 3^{ème} civ., 21 mars 2000 : AJDI 2001, p.254, note P. Guitard)

Le copropriétaire peut également invoquer le fait que la répartition des charges n'a pas été calculée conformément au règlement de copropriété. (CASS 3^{ème} civ, 1^{er} dec 2010 09-72-402)

§ La charge des frais de procédure et de justice

Les frais de procédure constituent des charges de copropriété auxquelles les copropriétaires sont tenus de participer.

Seul le copropriétaire ayant vu sa prétention déclarée bien-fondée dans un litige l'opposant au syndicat des copropriétaires peut en être dispensé.

Cass. 3e civ., 16 mars 2023, n° 22-11.756 , non publié au Bulletin, JurisData n° 2023-003887

Il est de jurisprudence que les frais de procédure engagés par un syndicat de copropriétaires relèvent des charges communes de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et doivent être répartis entre tous les copropriétaires.

Une exception à ce principe a été introduite au sein de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En vertu de cette disposition, *« Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires »*.

Il convient de rappeler que le syndic est fondé à demander, outre le paiement des provisions ou charges non acquittées, la condamnation du débiteur à des dommages-intérêts en réparation du préjudice causé au syndicat du fait de la défaillance fautive du copropriétaire attrait en justice, tel que des troubles de gestion.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53