

ELAN améliore le recouvrement des charges de copropriété

Actualité législative publié le 24/06/2020, vu 186 fois, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

ELAN améliore le recouvrement des charges de copropriété

ELAN améliore le recouvrement des charges de copropriété

La sanction du retard ou du défaut de paiement d'une provision sur le budget prévisionnel entraîne l'exigibilité de celles non encore échues de même nature (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 19-2). Après la loi ALUR qui avait étendu la déchéance du terme aux cotisations du fonds de travaux, la loi ELAN l'applique aux dépenses pour travaux (travaux d'entretien, de maintenance, etc., mentionnés à l'article 35 du décret de 1967).

Si la déchéance requiert toujours une mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 30 jours, son domaine est élargi puisque deviennent alors immédiatement exigibles :

- les autres provisions non encore échues en application des articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965 ;
- les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 19-2, mod. par L. ELAN, art. 210).

Avec ce dernier élargissement, la jurisprudence de la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui cantonnait la procédure accélérée de l'article 19-2 aux sommes dues au titre de l'année en cours a vécu (Cass. 3^e civ., 22 sept. 2010, n° 09-16.678, n° 1065 P + B + I : AJDI 2011, p. 147, P. Capoulade).

L'avancée est justifiée par les graves difficultés que peuvent engendrer les impayés de charges au sens large, dans les copropriétés.

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 19-2, mod. par L. ELAN, art. 210).

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 19-2 selon laquelle l'ordonnance du juge est assortie de l'exécution provisoire de plein droit semble avoir été oubliée par le législateur lors de la réécriture des deux premiers alinéas.