

COPROPRIÉTÉ ET MISE EN DEMEURE : PRÉCISION OBLIGATOIRE DES PROVISIONS RÉCLAMÉES

Commentaire d'arrêt publié le 21/12/2024, vu 1433 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

La cour de cassation a fixé les conditions de mise en œuvre de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui permet d'utiliser la procédure accélérée au fond.

Il concerne le recouvrement de la provision exigible impayée mais également les provisions à venir devenues ainsi exigibles.

I – QUEL EST LE MECANISME DE L'ARTICLE 19-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 ?

L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que si un copropriétaire ne paie la **provision prévue par l'article 14-1** (c'est-à-dire celle relative aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration de l'immeuble) à la date d'exigibilité et reste en défaut après **une mise en demeure de 30 jours, les autres provisions non échues deviennent immédiatement exigibles**, de même que les sommes dues pour les exercices précédents.

Le président du tribunal judiciaire, en **procédure accélérée**, constate l'approbation des comptes ou travaux par l'assemblée générale et la défaillance du copropriétaire, puis le condamne au paiement.

Cet article a donc de lourdes conséquences pour les copropriétaires débiteurs et repose sur le respect de l'envoi d'une lettre de mise en demeure au débiteur défaillant restée infructueuse pendant au moins 30 jours.

II – QUEL EST LE CONTENU DE LA LETTRE DE MISE EN DEMEURE DE L'ARTICLE 19-2 ?

La Cour de cassation a été saisie le 12 décembre 2024 d'une demande d'avis en ces termes : « *La mise en demeure visée par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 doit-elle distinguer les provisions dues au titre de l'article 14-1 de la même loi, des charges échues impayées des exercices antérieurs ?* »

La haute juridiction a répondu par l'affirmative. Désormais, la mise en demeure, permettant d'introduire une procédure accélérée au fond et de faire jouer l'exigibilité immédiate des provisions non encore échues, devra « *indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget* ».

La Cour de cassation précise que cette exigence de ventilation et de détail de la dette est « **à peine d'irrecevabilité** de la demande présentée devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond sur le fondement de ce texte ».

Il s'agit d'inciter le débiteur à payer les provisions exigibles des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et d'échapper à la sanction de déchéance du terme pour les échéances non encore exigibles.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

[Me Michèle BARALE](#)

[Avis de la Cour de Cassation du 12 décembre 2024, n° 24-70.007](#)