



ARCNA – Formation adhérents 2015

N° 11

Le recouvrement des charges impayées

les charges en copropriété

- la loi du 10 juillet 1965 – art- 10 d'ordre public détermine

les différentes catégories de charges imputables aux copropriétaires.

Règles juridiques loi du 10 juillet 1965

- **Le règlement de copropriété** fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges :
- Entretien, conservation et administration de l'immeuble
- Entretien des éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité à l'égard du lot.
- **Charge individuelle imputable à un seul copropriétaire**
- **Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002**
- indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotas parts de parties communes et la répartition des charges.

Les tantièmes de lots

**Ils servent de modalités de calcul de la répartition des charges
pour chaque copropriétaire**

Charges des appels du budget prévisionnel

Charges des appels travaux votés

Répartition des charges d'exercice comptable clos approuvé en AG

Les règles juridiques de la loi du 10 juillet 1965

Article 10 modifié

par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 76 /SRU

Indique :

- **Les copropriétaires sont tenus de participer** aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.
- **Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes** proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de loi du 10 juillet 1965.

La loi prévoit aussi des charges individuelles

Article 10-1

- **Modifié par Loi n°2014 -366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) précise**
- sont imputables au seul copropriétaire concerné :
- **Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment de relance, les frais de mise en demeure, de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance** justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

Autres charges individuelles

Les honoraires du syndic ,
afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour
l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation
à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Le contrat de syndic indique les tarifs de ces prestations variables,

la loi ALUR fixe par décret 2015-342 en annexe 2

la liste des prestations facturables.

Quels sont les moyens du syndic face à **un copropriétaire débiteur** de ses charges ?

1 - La relance

dans la période de 15 jours suivant la date d'échéance butoir de paiement

Elle constitue la première étape **de rappel au débiteur** et l'invite à régulariser le paiement des provisions de charges du budget, ce courrier rappelle par exemple

l'art- 14 – 1 de la loi du 10 juillet 1965



- Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes

la mise en demeure et la sommation de l'huissier

- **2 - la lettre recommandée avec accusé de réception**

à l'issue des 15 jours échus **d'une relance restée sans réponse**, c'est donc une incitation menaçante, avant une éventuelle action en justice accordant une date limite de paiement des dettes et faisant courir des dommages et **intérêts au profit du créancier**:

- Conformément à l'article 36 du décret du 17 mars 1967 : « *Sauf stipulation contraire, les sommes dues (par le copropriétaire) **portent intérêt au profit du syndic**. Cet intérêt, **fixé au taux légal** en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant* ».

- **3- L'acte d'Huissier (délivrance d'une sommation de payer)**

Que représente une mise en demeure ?

- Le destinataire d'une mise en demeure peut légitimement s'interroger **sur la valeur juridique de cet acte** lorsqu'il reçoit ce type de courrier. En vérité, la mise en demeure vise surtout à inciter le destinataire à accomplir ses obligations face à **la menace d'une action en justice**, pour autant, elle n'a pas d'effet contraignant pour lui.
- **Toutefois, la mise en demeure n'est pas sans intérêt pour le créancier** puisqu'elle engendre plusieurs conséquences juridiques. La mise en demeure restée sans résultat **fait courir les intérêts de retard** et les **dommages** qui peuvent être réclamés **pour le retard** subi. Par ailleurs, certaines procédures judiciaires conditionnent la possibilité d'agir en justice **contre le débiteur à l'envoi d'une mise en demeure préalable par le créancier**. La mise en demeure est donc **une étape préalable à une action judiciaire déterminée par le statut de copropriété (loi du 10 juillet 1965)**.

La mise en demeure en copropriété avant acte de contentieux

- **Article 19-2 - Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 81 2° JORF 14 décembre 2000 loi SRU**

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de **trente jours** à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.**

- le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles.
- L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit

Les créances hypothécables de moins de 5 ans conditions légales

- **Article 19 - Modifié par Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 - art. 54 (V)**
- Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, **garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire :**
- **invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi : (citation ci-dessous)↓**
- La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités
- **incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut**
- **n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.** Lorsque le syndicat n'a
- pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières
- dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en
- matière civile.

Les créances hypothécables suite

- Art – 19 -2 de la loi du 10 juillet 1965
- modifié par l'art- 55-V de la loi A.L.U.R du 24 mars 2014

Précise :

Lorsque l'Assemblée générale vote sur la résolution de saisine du lot par hypothèque, **le vote du copropriétaire débiteur** n'est pas pris en considération, **de même celui-ci ne peut recevoir de mandat de pouvoir de représentation d'un autre copropriétaire**

Rôle du conseil syndical

- **Pour limiter les impayés que peut faire le Conseil syndical ?**

1. Vérifier **régulièrement la liste des débiteurs** (document du syndic)
2. Vérifier le montant et l'origine de l'impayé (budget ou travaux)
3. Vérifier les conditions de votes des appels dans le PV, les dates échéances, les dates d'envois du syndic
4. Demander au syndic d'intervenir rapidement (relance téléphonique)
5. Suivre le compte 450 du copropriétaire concerné et vérifier les paiements et le solde.
6. Préciser dans le compte rendu annuel d'activité les actions menées
7. Insérer dans le contrat de syndic des règles claires



Que faut-il retenir ?

- Le législateur protège la collectivité des copropriétaires **Mais accorde aussi un certain temps au débiteur !**
Il a prévu des règles juridiques importantes dans le statut de copropriété
Des dispositions applicables par le Syndic dans le cadre de son mandat de gestion.
 - dans les 15 jours du retard de paiement – l’envoi de la relance simple
 - dans le délai de 1 mois – l’envoi de la lettre recommandée AR
 - dans le délai de 2 mois la mise en demeure avec intérêts de retard
 - Enfin la sommation du huissier et éventuellement le référé hypothèque du lot

Le conseil syndical dans sa mission de contrôle des comptes **doit vérifier les impayés** et demander au syndic d’appliquer une relance. Dans de nombreux cas celle-ci suffit pour obtenir le paiement.

Si un copropriétaire prend l’habitude de régler en retard , le Président du conseil Syndical peut demander au syndic d’insérer dans le document d’appel trimestriel ou semestriel de charges, un bandeau rappelant les dates votées par l’AG.

Il existe peu de très mauvais payeur !... Mais ceux-là n’échapperont pas à la mise en demeure et à la sommation de Huissier, voir à la procédure et éventuellement à l’hypothèque du lot en fonction des circonstances.