



# Le Recouvrement des Charges

**Formation du lundi 10 janvier 2022**

# Les thèmes que nous allons aborder

- 1- Appeler les fonds
- 2- Déterminer les charges exigibles
- 3- Sauvegarder la créance du syndicat
- 4- Engager la procédure pour obtenir une condamnation judiciaire
- 5- Gagner le procès
- 6- Exécuter!

# 1- Appeler les fonds

## Qui doit payer ?

Le principe, en droit civil, est que la solidarité ne se présume pas ! .... il faut qu'elle soit expressément exprimée.

Cependant environ 90 % de règlement de copropriété contiennent une clause de solidarité,

## Qui doit payer

Personne morale : le représentant légal ... pas l'occupant !

Nu-propiétaire et usufruitier : Usufruitier paye les frais d'entretien et menus travaux, nu-propiétaire paye les gros travaux, sauf solidarité prévue par le règlement de copropriété

Indivision : chaque indivisaire par part virile, sauf solidarité prévue par le règlement de copropriété

## Qui doit payer

Epoux (bien commun) : solidarité entre époux jusqu'au jugement d'homologation du partage qui doit être notifié au syndic

Epoux (bien propre) : « dettes du ménage » si domicile (article 220 du code civil)

Pacsés : art. 515-4 c. civ. « dettes pour les besoins de la vie courante »

Concubins : aucune solidarité

## L'avis d'exigibilité

Où envoyer l'appel de fonds ?

A l'adresse du débiteur.

Chaque copropriétaire notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que son adresse électronique (si accord pour les Mises en demeure par LRE)

Les notifications et mises en demeure sont valablement faites au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique notifiée au syndic, quelles que soient les informations dont le syndic dispose par ailleurs.

En cas de constitution d'un syndicat secondaire, l'avis d'exigibilité doit être envoyé au copropriétaire, pas au syndicat des copropriétaires secondaire

# Cas particuliers

## Les immeubles en cours de constructions

En cas de VEFA, l'acquéreur n'est tenu de payer les charges qu'à dater du jour où il est **en mesure de recevoir son lot** . Jusqu'à cette date c'est le promoteur qui paie les charges(3° Ch 22 jan 2014); Idem les lots invendus.

**Lot transitoire** : le statut s'applique dès l'achèvement du premier bâtiment; le promoteur-vendeur est tenu des charges présentant une utilité pour ses lots (en fait les charges communes générales) même si un bâtiment n'est pas construit.

# Cas particuliers

## La vente d'un lot :

Le vendeur est débiteur des charges exigibles jusqu'à **notification de la vente par application de l'article 6 du Décret de 67**

Les conventions particulières entre vendeurs et acquéreurs n'ont d'effet qu'entre eux : Pas de compte prorata (sauf demande des «parties » au syndic)



## Cas particuliers

**Article 6-2 du Décret** : *à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot , sont exigibles :*

*1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, incombe au vendeur ;*

*2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*

*3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

## 2- DETERMINER LES CHARGES EXIGIBLES

- L' Avance permanente de trésorerie :  
→ 1/6 max du budget annuel
- Les provisions du budget prévisionnel,
- Les provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux),
- Les avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux,
- Les cotisations au fonds de travaux

## 2- DETERMINER LES CHARGES EXIGIBLES

- Les provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965,
- Les avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires. (appel de fonds de solidarité)

## La répartition des charges

Les charges sont ventilées entre les copropriétaires :

Conformément aux dispositions du règlement de copropriété ou conformément à la modification votée en assemblée générale ou conformément à la décision de justice définitive

Le syndic n'a pas à se faire juge de la licéité de la ventilation, il doit appliquer les documents existants,

L'assemblée générale n'a pas non plus à se faire juge en décidant d'appliquer une autre répartition au motif que la répartition prévue au règlement de copropriété serait contraire à la loi.

## 3 – Sauvegarder la créance du syndicat

### **Les mesures conservatoire de droit commun :**

- La requête auprès du juge
- L'hypothèque légale (art 19 loi de 65)
- Le privilège du syndicat de l'article 19-1 de la loi de 65

## La requête auprès du juge

Requête auprès du juge pour pratiquer une mesure conservatoire sur la totalité des biens du copropriétaire débiteur.

Cette mesure est utile pour saisir le compte bancaire du copropriétaire ou pour inscrire une hypothèque judiciaire sur un autre immeuble du copropriétaire.

## L'hypothèque légale

Cela concerne les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

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 loi de 65.

La syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque sans autorisation d'assemblée générale.

Si le syndic ne prend pas les mesures nécessaire à la conservation de l'immeuble, il engage sa responsabilité

## L'hypothèque légale

- Toutes les créances de moins de 5 ans sont susceptibles d'être garanties,
- Il faut qu'une mise en demeure ait été faite pour pouvoir prendre une hypothèque légale,
- Les démarches de prise d'hypothèque peuvent être faites par un huissier ou un avocat,
- L'inscription de l'hypothèque a une durée de validité de 10 ans,



## Le privilège du syndicat de l'article 19-1 de la loi de 65 :

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 les privilèges immobiliers spéciaux disparaissent au profit de l'hypothèque légale « nouvelle », dispensée d'inscription pour les 5 dernières années.

## Le privilège du syndicat de l'article 19-1 de la loi de 65 :

Le privilège de syndicat ne joue qu'en cas de mutation à titre onéreux (vente ou échange avec soulte ). Cela exclu les succession, donation, cession de part ou liquidation.  
Ne joue également que pour les sommes dues sur le lot vendu.

## Le privilège du syndicat de l'article 19-1 de la loi de 65 :

La mise en œuvre du privilège du syndicat :

Dans les 15 jours de la vente, le notaire qui a reçu les fonds - ou l'avocat poursuivant en cas de vente du lot au Tribunal - adresse au syndic un « **avis de mutation** » par lettre recommandée A.R. (pas de notification par voie électronique).

- Dans les 15 jours de la présentation de la lettre A.R., le syndic fait délivrer par un huissier au notaire (ou à l'avocat poursuivant) une **opposition** au versement des fonds dans la limite de l'ensemble des sommes dues (liquides et **exigibles**),

## Le privilège du syndicat de l'article 19-1 de la loi de 65 :

Le notaire avise le vendeur de l'opposition reçue et lui demande son accord pour payer le syndicat

1. le vendeur donne son accord : le notaire règle les fonds au syndicat
2. Le vendeur ne dit rien pendant 3 mois : le notaire règle alors le syndicat
3. Le vendeur refuse mais ne saisit pas le juge dans les 3 mois de l'opposition : le notaire règle alors le syndicat
4. Le vendeur conteste et saisit le juge des référés (ou le juge du fond) du lieu de situation de l'immeuble en demandant mainlevée totale ou partielle. Le syndicat demandera à nouveau condamnation du débiteur

## 4- Engager la procédure pour obtenir une condamnation judiciaire

- La procédure d'injonction judiciaire,
- La procédure simplifiée de recouvrement des petites créances,
- La procédure accélérée de l'article 19-2 loi de 65.

Le syndic n'a pas besoin d'autorisation d'assemblée générale pour les actions en recouvrement de créance, sauf pour la saisie en vue de la vente.

Ces procédures ne sont possibles qu'après envoi d'une mise en demeure restée infructueuse.

## La procédure d'injonction judiciaire

- Requête accompagnée de tous les justificatifs devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble,
- Le juge rend une ordonnance de payer qui est signifiée au débiteur dans les 6 mois.
- Le délai de contestation est de un mois
- A défaut l'ordonnance à les effets d'un jugement contradictoire et n'est pas susceptible d'appel
- La formule exécutoire est désormais directement sur l'ordonnance
- Si contestation, convocation à une audience devant le TJ (instruction contradictoire)

## La procédure simplifiée de recouvrement des petites créances (-5000€)

- Envoi Lettre RAR ou message électronique par huissier
  - Le débiteur donne dans le mois son accord pour participer à la procédure,
  - Créancier et débiteur se mettent d'accord sur modalités de paiement,
  - L'huissier délivre un titre exécutoire au créancier,
  - Les frais de toute nature restent à la charge du **créancier**,
- ➔ Pas de représentation d'avocat obligatoire,

## La procédure accélérée de l'art 19-2 de la loi de 65

- Mise en place après mise en demeure infructueuse de 30 jours
- Assignation à jour fixe,
- Jugement exécutoire de droit
- conciliation obligatoire sous 5000 euros
- Représentation par avocat obligatoire à partir de 10.000 euros
- jugement rendu sous 2-3 mois



## 5 Gagner le procès

Dossier à présenter au juge :

Le règlement de copropriété et ses modificatifs

Les PV d'assemblées générales, les convocations et les annexes

L'identification du débiteur (titre de propriété )

Les pièces justificatives de la créance , décompte de la créance présentée de façon claire

## 6- Exécuter

Les procédures d'exécution forcée

**Si le copropriétaire est l'occupant** : saisie vente pour favoriser le contact sur place et le versement du solde ou d'un acompte, saisie des rémunérations pour sécuriser un éventuel échéancier, saisie attribution bancaire pour l'effet attributif immédiat...

- **Si le lot est occupé par un locataire** : Saisie attribution de loyers ou d'APL entre les mains de la CAF

## 6- Exécuter

Une assemblée générale pour décider la vente du lot

Décision prise à la majorité de l'art 24, moins la voie du copropriétaire débiteur

Se fait en 3 résolutions :

- Décider de principe de la saisie immobilière,
- Fixer le montant de la mise à prix,
- Définir le montant des sommes définitivement perdues,

Merci de votre attention !

# QUIZZ

## Quelques questions pour terminer

1 - Y a-t-il une solidarité entre concubins vis à vis des charges de copropriété ?

OUI / NON ?

**NON** : AUCUNE solidarité entre concubins

## Quelques questions pour terminer

2 - Un syndic doit-il avoir un mandat de l'assemblée pour assigner un copropriétaire en recouvrement de charges ?

Oui / Non

**NON**

*Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire une hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.*

## Quelques questions pour terminer

3 - VEFA : l'acquéreur est-il redevable des charges à la réception de l'immeuble ou à la livraison de son appartement ?

à la réception / à la livraison

**à la livraison de son appartement**

*L'acquéreur n'est tenu de payer les charges qu'à dater du jour où il est en mesure de recevoir son lot . (3° Ch 22 jan 2014).*



## Quelques questions pour terminer

4 - Peut-on utiliser l'avance permanente de trésorerie pour faire face aux dépenses courantes ?

OUI / NON

**Oui**

*Il s'agit du Fonds de Trésorerie*

## Quelques questions pour terminer

5 - L'avance permanente peut-elle excéder deux mois de budget ?

OUI / NON

**Non**

*Le Fonds de Trésorerie ne peut excéder 1/6<sup>ème</sup> du budget annuel.*

# Quelques questions pour terminer

6 - Loi climat et résilience : date d'entrée en vigueur pour **toutes** les copropriétés

1er janvier 2022 / 1er janvier 2024 / 1er janvier 2026

➔ **1er janvier 2026**

Entrée en vigueur :

- au 1er janvier 2023 (plus de 200 lots principaux)
- au 1er janvier 2025 (plus de 50 lots principaux)
- et enfin 1er janvier 2026 pour toutes les copropriétés.

## Quelques questions pour terminer

7 - Le syndic peut-il exiger en cas d'urgence, le versement d'une provision pour travaux sans l'accord préalable de l'assemblée générale ?

OUI / NON

Oui

L'Article 37 du Décret de 67 permet au syndic, par dérogation aux dispositions de l'article 35, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale ***mais après avoir pris l'avis du conseil syndical,*** s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux

## Quelques questions pour terminer

8 - En cas de surendettement le juge peut-il effacer **partiellement** les dettes du copropriétaire ?

OUI / NON

**Oui**

*Si la situation financière du copropriétaire le permet, une mesure de remboursement de son endettement est établie et peut comporter des rééchelonnements, des reports, et/ou des effacements **partiels** de ses dettes ..... Voire même de la totalité.*

## Quelques questions pour terminer

9 - Aucune inscription ne peut être requise au-delà de quel délai ?

3 ans / 5 ans / 10 ans

**5 ans**

**Seules les créances de toute nature de moins de 5 ans peuvent faire l'objet d'une inscription hypothécaire.**

## Quelques questions pour terminer

10 - En cas de contentieux doit on réactualiser l'inscription hypothécaire ?

OUI / NON

**Oui**

L'inscription de l'hypothèque à une **durée de validité de 10 ans**

## Quelques questions pour terminer

**11 - Combien de temps le syndicat des copropriétaires bénéficie-t-il d'un privilège qui prime sur tous les créanciers ?**

**l'année en cours et les deux précédentes**

**l'année en cours**

**les deux précédentes**



# Réponse

**11 - Combien de temps le syndicat des copropriétaires bénéficie-t-il d'un privilège qui prime sur tous les créanciers ?**

**Le Syndicat des Copropriétaires Prime tous les créanciers inscrits pour les sommes dues au titre de l'année en cours et des deux années qui précèdent : avant le vendeur d'immeuble et le prêteur de deniers (la banque qui a prêté les fonds au copropriétaire pour acquérir).**

**Le syndicat vient « en concours » (*en proportion de ses droits*) avec le vendeur et le prêteur de deniers pour les sommes dues depuis plus de deux ans et moins de quatre ans.**

**L'année est l'année comptable du syndicat et non plus l'année civile**

**Tout savoir ... ou presque ...**

**En espérant que cette présentation aura permis de répondre à nombre de vos interrogations**



**Merci de votre participation active**