ACC
SUD-OUEST

Le processus de recouvrement des charges de copropriété

Introduction

- Le non paiement des charges de copropriété est un problème récurrent, il doit être traité rapidement par le syndic dans l'intérêt de la copropriété et du copropriétaire défaillant.
- Le paiement des charges est une obligation légale en application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.
- Le syndic, et lui seul doit recouvrer les charges en application de l'article 18 de la même loi.

Objectif

- Avoir une vue d'ensemble du processus de recouvrement allant des démarches préalables à la saisine des tribunaux jusqu'au au recouvrement forcé par les saisies.
- Permettre aux syndics non professionnels et aux conseillers syndicaux :
  - de s'entretenir avec les différents intervenants tels que : commissaires de justice, avocats et syndics professionnels,
  - De demander des documents
  - Savoir poser des questions et déterminer quels renseignements demander pour suivre correctement le dossier de recouvrement des charges.

Les étapes du processus de recouvrement

- Les démarches préalables à mener par le syndic
- La tentative préalable de conciliation
- La saisine du tribunal
- La prescription des charges
- La compréhension du jugement rendu
- La transformation en titre exécutoire, l'exécution forcée et les voies de saisie
- Le recouvrement des charges en cas de vente du bien
- Le reste à charge pour le syndicat

Les démarches préalables à mener par le syndic

Les appels de charges et l'obligation du paiement (art.10)

Tout copropriétaire est en retard dès que la date d'échéance est dépassée

Les appels de charges, qui doivent être lisibles et compréhensibles, ont pour teneur :

- Les charges courantes du budget prévisionnel,
- Les appels de charges des travaux votés en assemblée générale,
- Les cotisations du fonds de travaux,
- Les appels de régularisation des charges après approbation des comptes.

Pour cela, il est nécessaire de connaitre les dates d'échéances

- Pour les charges courantes, généralement les 1ers de chaque trimestre,
- Les cotisations Fonds de travaux sont appelées en même temps que les charges courantes,
- Les appels de charges pour les travaux relevant de l'article 14-1 II de la loi, c'est l'AG, qui en votant les travaux détermine, les montants, le nombre d'échéances et les dates des appels de fonds, et peu importe que les travaux aient ou non commencés.

Les démarches préalables à mener par le syndic

La phase précontentieuse de recouvrement obligatoire

Avant d'engager toute action judiciaire, le syndic doit:

1) Envoyer un courrier pour rappeler au copropriétaire qu'il est redevable de la somme de son appel de fonds dont la date d'échéance est dépassée.
2) Puis envoyer une lettre de mise en demeure par LRAR (art. 10-1)
   - Que les charges impayées sont de €€€€,
   - Que le copropriétaire a un délai de 30 jours pour régler la somme,
   - Qu'à défaut, une procédure judiciaire sera introduite,
   - Et que cette mise en demeure fait courir les intérêts légaux.
3) Une lettre de relance peut aussi être envoyée pour rappel de la somme due et qu'à défaut de paiement , la procédure judiciaire sera effective.

La mise en demeure et la lettre de relance sont à la charge du copropriétaire.

C'est la **phase précontentieuse**. Elle prévue par l'article 10-1 et doit être absolument respectée.

Les démarches préalables à mener par le syndic

La phase précontentieuse de recouvrement obligatoire

A ce stade le commissaire de justice n'a pas à intervenir (le syndic n'a pas à le demander car ce serait ensuite à la charge de la copropriété. Donc ni commandement à payer ni sommation à payer (non prévu ni dans la loi de 65, ni dans le décret de 67)

Nota : au cas où le syndic le ferait, c'est de sa responsabilité et non celle de la copropriété. Il devra donc en supporter les conséquences.

Les pièces à produire (avant d'engager toute procédure)

- Les appels de charges,
- Le bordereau de situation (nature, date d'exigibilité de chacune des charges non réglées),
- La ou les lettres de rappel, la proposition d'échéancier de paiement,
- Les procès-verbaux d'AG afférents aux exigibilités non réglées,
- La matrice cadastrale de moins de 3 mois pour **prouver l'identité du copropriétaire**,
- Si des paiements volontaires ou ponctuels ont été faits, ils doivent être imputés sur les dettes les plus anciennes. (sauf indication précisée par le copropriétaire).

Il faudra s'assurer que la créance est liquide et exigible (votée en AG et n'est pas prescrite).

La tentative préalable de conciliation

Les Modes Amiables de Résolution des Différents (MARD)

Depuis le 1er janvier 2020, la recevabilité des actions en justice (assignation et requête, est conditionnée impérativement par une procédure préalable de conciliation, de médiation, ou une procédure participative (appelées MARD (modes alternatifs de règlement des différends) ou REL (Règlement Extrajudiciaire des Litiges))

Cette obligation de tentative de conciliation avant de saisir le tribunal pour les créances < ou = à 5000€ est prévue par l'article 750-1 du code de procédure civile.

A défaut, la sanction est l'irrecevabilité de la procédure.

Modes de médiation possibles préalables à la saisine du tribunal :

- Devant le conciliateur de justice (gratuit),
- Devant un médiateur (payant)
- Participative : forme de règlement amiable (charges d'avocat pour chacune des parties).

La tentative préalable de conciliation

L'article 750-1 et les dispenses de recourir au MARD

Cinq cas de dispenses :

1. Si l'une des parties sollicite l'homologation d'un accord,
2. Lorsque l'exercice d'un recours préalable est imposé auprès de l'auteur de la décision (nota : non applicable pour les procédures de recouvrement),
3. Si l'absence de recours à l'un des modes de résolution amiable mentionnée au 1) est justifiée par un motif légitime tenant soit à l'urgence soit aux circonstances rendant impossible une telle tentative.
4. Si le juge ou l'autorité administrative doit, en application d'une disposition particulière, procéder à une tentative de conciliation (nota : non applicable pour les procédures de recouvrement).
5. Si le créancier a vainement engagé une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances, conformément à l'article L. 125-1 du code des procédures civiles d'exécution.

La saisine du tribunal

Les différentes procédures

Il existe trois procédures différentes impliquant trois tribunaux différents et deux modes de saisine :

1. La procédure classique : chambre de proximité du tribunal judiciaire ou tribunal judiciaire en fonction de montant de créance à recouvrer,
2. La procédure accélérée au fond prévue par l'article 19-2 devant le président du tribunal judiciaire quel que soit le montant de la créance à recouvrer.
3. La procédure en injonction de payer devant la chambre de proximité du tribunal judiciaire ou le tribunal judiciaire en fonction de la créance à recouvrer.

La saisine du tribunal

Les différents modes de saisine

Il existe trois procédures différentes impliquant trois tribunaux différents et deux modes de saisine :

1. La requête,
2. L'assignation.

Dans tous les cas :

- Sans aucune exception, le tribunal territorialement compétent est celui de la situation de l'immeuble (D art. 6-1),
- Le syndic n'a pas besoin d'habilitation pour introduire l'action en justice pour recouvrer les charges (D art. 55 et L art.18)

La saisine du tribunal

La procédure de recouvrement des charges au tribunal

La procédure classique devant la chambre de proximité ou devant le tribunal judiciaire est fonction du montant de la créance selon qu'elle soit égale ou inférieure à 5000€, ou entre 5000 et 10000€, ou encore supérieure à 10000€ :

1. **<5000€ :** tribunal de proximité, avec comme préalable la mise en demeure + MARD. La saisine est faite par requête (CERFA n°16042*01) envoyée par LRAR au greffe du tribunal de proximité, ou remise au greffe contre émargement. La présence d'un avocat n'est pas requise. C'est un jugement en dernier ressort. Donc, pas d'appel possible, seul le recours en cassation est possible dans le délai de 2 mois à compter de la notification du jugement.

La saisine du tribunal

La procédure de recouvrement des charges au tribunal

La procédure classique devant la chambre de proximité ou devant le tribunal judiciaire est fonction du montant de la créance selon qu'elle soit égale ou inférieure à 5000€, ou entre 5000 et 10000€, ou encore supérieure à 10000€ :

2. **5000€<créance <10000€ :** tribunal de proximité avec comme préalable la mise en demeure. La saisine est faite par assignation rédigée par un commissaire de justice pour prendre une date d'audience, la signifier au débiteur. La présence d'un avocat n'est pas requise. Mais si le syndic prend un avocat, c'est celui-ci qui rédigera l'assignation. C'est un jugement en premier ressort. Donc, appel possible dans le mois à compter de la signification du jugement.

La saisine du tribunal

La procédure de recouvrement des charges au tribunal

La procédure classique devant la chambre de proximité ou devant le tribunal judiciaire est fonction du montant de la créance selon qu'elle soit égale ou inférieure à 5000€, ou entre 5000 et 10000€, ou encore supérieure à 10000€ :

3. **créance >10000€ :** tribunal judiciaire avec comme préalable la mise en demeure. La saisine est faite par assignation rédigée par l'avocat, lequel est en charge du dossier jusqu'au jugement et à sa signification. La présence d'un avocat est requise. C'est un jugement en premier ressort. Donc, appel possible dans le mois à compter de la signification du jugement.

La saisine du tribunal

La procédure en injonction de payer

Quels que soient les montants, c'est le tribunal de proximité qui est compétent, avec comme préalable la mise en demeure (+ MARD si créance <5000€) . Votre demande doit être écrite et accompagnée des documents justificatifs de votre créance (contrats, lettre de mise en demeure, etc.). La saisine est faite par requête (CERFA n°12948 06 ou n° 16040 01) remise au greffe contre émargement par vous ou par un commissaire de justice ou par un avocat.

La saisine du tribunal

La procédure en injonction de payer

La présence d'un avocat n'est pas requise sauf en cas d'opposition du débiteur pour les sommes >10000€. Le juge rend une ordonnance (rejet, condamnation totale ou partielle).

1. **Ordonnance de rejet**: le demandeur suit une procédure classique ou celle de l'article 19-2 afin d'engager une procédure contradictoire.
2. **Ordonnance de condamnation partielle** : il faut décider, soit d'accepter la renonciation à la partie de la créance rejetée, soit refuser en ne la signifiant pas au débiteur et saisir le tribunal pour une procédure contradictoire, procédure classique ou accélérée au fond.
3. **Ordonnance de condamnation totale** : la créance doit être signifiée au débiteur dans le délai maximum de 6 mois. Opposition possible par LRAR par le débiteur dans le délai d'un mois. En cas de créance >10000€, ministère d'avocat obligatoire.

La prescription des charges

La prescription est le délai au-delà duquel la justice ne peut plus être saisie.

Pour le recouvrement des charges, ce délai part à compter du jour d'exigibilité de la créance.

Avant la loi ELAN, 10 ans. Depuis 5 ans.

En conclusion, si la créance est faible, la procédure est facile à mener, mais l'obligation d'un règlement amiable, fait que le syndic professionnel refuse la procédure de conciliation trop chronophage et attend, en c cas, que la dette augmente pour être > 5000€.

Le prononcé du jugement et son contenu

Déchiffrer le jugement

Quelques éléments sur le contenu d'un jugement.

1. **Mentions relatives à la décision**: le jugement doit indiquer le nom de la juridiction, sa date, le nom du ou des juges, le nom du greffier, les noms, prénoms et domicile (ou siège social pour une personne morale) de chacune des parties, le nom de leur(s) avocat(s).
2. **Mention relative aux prétentions de chacune des parties**: c'est l'objet des demandes auxquelles les parties sollicitent qu'il leur soit fait droit. Les prétentions sont développées dans la saisine, et celles du défendeur dans les conclusions (que les parties doivent se communiquer)
3. **Mentions relatives à la motivation du jugement**: c'est une obligation (procès équitable). Les motifs doivent répondre aux demandes des parties, et le juge doit préciser les éléments sur lesquels il fonde sa décision.
4. **Dispositif du jugement** : dernière partie du jugement, ou le juge tranche.
5. **Le jugement est signé** : par le président de l'audience et le greffier.

Le prononcé du jugement et son contenu

La créance demandée et le jugement rendu

Plusieurs actions sont possibles en fonction du jugement:

1. **Il fait droit à la demande**: le jugement doit indiquer le nom de la juridiction, sa date, le nom du ou des juges, le nom du greffier, les noms, prénoms et domicile (ou siège social pour une personne morale) de chacune des parties, le nom de leur(s) avocat(s).
2. **Il condamne le débiteur à une partie de la créance, mais déboute sur le surplus**: nécessité de bien lire le jugement. Par exemple :
    1. Une partie des charges n'est pas justifiée parce que les pièces n'ont pas été produites.
    2. Un changement de syndic : dans le bordereau de situation il n'est produit qu'une ligne sans que son détail ne soit fourni.
3. **Il déboute totalement le SDC**: faute de justificatifs ou demande jugée irrecevable. Par exemple :
    1. Ce n'est pas le bon copropriétaire assigné,
    2. Ou dans le cadre de la défense :
        1. Erreur dans le compte de charge,
        2. Mauvaise application dans la grille des charges,
        3. Défaut de qualité du syndic,
        4. Prescription d'une partie de la créance,
        5. Procédure de surendettement introduite par le débiteur.

Le prononcé du jugement et son contenu

Les différentes sortes de jugement

La décision rendue indique le type de jugement ainsi que la voix de recours possible :

1. **Jugement en 1er ressort**: la demande est > à 5000€, recours possible.
2. **Jugement en 1er et dernier ressort**: < 5000€ : pas d'appel possible, mais possibilité de se pourvoir en cassation dans le délai de 2 mois (mais en cassation, ne peut concerner qu'une règle de droit).
3. **Jugement Contradictoire :** les 2 parties ont comparu à l'audience, en faisant valoir leurs prétentions.
4. **Jugement Réputé Contradictoire** : le défendeur est absent, mais
   1. la décision est susceptible d'accord,
   2. La citation a été faite directement à la personne même du défendeur lors de la remise de l'acte de saisine par le commissaire de justice .

   Si nous sommes dans l'un de ces 2 cas, la procédure est contradictoire.
5. **Jugement par défaut** : il faut que le jugement soit rendu en 1er et dernier ressort et que la citation à comparaitre n'ait pas été délivrée à la personne du débiteur. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le jugement est contradictoire. Le débiteur ne peut faire appel, mais il peut faire opposition afin de revenir devant le même juge.

Le prononcé du jugement et son contenu

L'exécution provisoire

L'exécution provisoire du jugement signifie qu'il est applicable immédiatement, sauf si le juge écarte cette possibilité (généralement à la demande du débiteur, mais elle n'existe pas dans les procédures de référé).

Le prononcé du jugement et son contenu

Les dépens,

- **Les dépens**:

Ce sont les frais relatifs à l'instance qui a été engagée.

Le juge précise qui doit supporter les dépens (généralement la partie perdante). Elle n'implique pas une somme puisque celle-ci sera calculée après que le jugement soit rendu telle que le remboursement des frais de commissaire de justice (assignation et jugement).

Et devant le TJ : les frais de constitution, de délivrance des conclusion, droit de plaidoirie (état établi par l'avocat).

Le prononcé du jugement et son contenu

L'article 700 du Code de Procédure Civile

- **L'article 700 du CPC**

Ce sont les frais irrépétibles (frais non inclus dans les dépens).

Cette somme est fixée par le juge qui vient, en partie, compenser les frais que la partie gagnante a dû exposer pour faire valoir ses droits.

Il suffit de produire les notes d'honoraires de l'avocat pour que le juge y fasse droit, néanmoins, il n'y a pas d'automaticité.

Le prononcé du jugement et son contenu

Les intérêts légaux, les Dommages et intérêts spécifiques

- **Les intérêts (ou pénalités de retard)**

Tout retard crée un préjudice pour le syndicat de copropriété; Cela consiste à devoir payer un intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure (art. 1231-6 du code civil). Il est différent selon que le créancier est un particulier ou un professionnel.

- **Dommages et intérêts spécifiques**

Il faut démontrer que :

- Soit le débiteur est un récidiviste (présenter les précédents jugements)
- Soit il existe un préjudice anormal pour la copropriété (mise à mal de la trésorerie et obligation de voter des charges de solidarité afin de faire face aux dépenses du syndicat.

La signification de la décision de justice

Décision exécutoire et délais de recours

La signification

C'est transmettre officiellement, par commissaire de justice, le jugement à la partie adverse, avec comme objectif de transformer le jugement en titre exécutoire et faire courir les délais de recours.

Pour signifier la décision le délai maxi est de 10 ans (mais il vaut mieux le faire rapidement), de 6 mois pour un jugement rendu par défaut (ou réputé contradictoire) ainsi que pour l'ordonnance d'injonction de payer.

La signification de la décision de justice

Décision exécutoire et délais de recours

- **Le jugement devient un titre exécutoire dès sa signification**

L'exécution forcée contraint le débiteur à régler ce à quoi il a été condamné.

Elles sont faites exclusivement par un commissaire de justice (saisie sur compte bancaire, sur salaire, sur loyer, etc.)

Dans le cas où l'exécution provisoire a été écartée, il faudra attendre le jugement définitif (aucun recours exercé), et si un appel a été retenu, voir les possibilités de saisir le 1er Président de la Cour d'Appel.

La signification de la décision de justice

Décision exécutoire et délais de recours

- **La signification fait courir un délai pour intenter un recours par la partie perdante**
  - Le délai est de 1 mois pour faire appel si le jugement est en 1er ressort,
  - Le délai est de 15 jours si jugement du Pdt du TJ dans le cadre de la procédure accélérée au fond de l'article 19-2,
  - Le délai est de 2 mois pour engager un pourvoi en cassation si jugement en dernier ressort.

Si aucun recours n'est fait, le syndic doit demander un certificat de non recours soit devant la cour d'appel, soit au greffe de la cour de cassation.

A ce stade, le jugement est définitif. Il devient donc exécutoire

Les sûretés du syndicat de copropriété

Garanties

Le syndicat de copropriété bénéficie de deux garanties

- L'hypothèse légale du syndicat de copropriété conformément à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 2425 du Code Civil,
- Le privilège spécial immobilier tel que défini par l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 2374 1 bis du Code Civil, qui n'intervient qu'en cas de vente du lot, soit amiablement sous la forme d'une opposition au prix de vente, soit judiciairement suite à une saisie immobilière.

La saisie immobilière

Voie d'exécution forcée

La décision a été rendue et est devenue un titre exécutoire. Il faut la rendre effective en la faisant exécuter:

- Soit le débiteur paie spontanément
- Soit il faut avoir recours aux voies d'exécution forcées

Dans un premier temps, le commissaire de justice peut être mandaté par le syndic pour mettre en place :

- Une saisie sur le compte bancaire du débiteur (interroger le fichier Ficoba),
- et/ou une saisie sur salaire ou sur pension de retraite,
- Une saisie sur attribution ou une saisie vente.

Si ces voies d'exécution ne permettent pas de recouvrer la dette, il faut envisager la saisie vente, mais il faut que la dette soit importante.

La saisie immobilière

Points à connaitre pour les CS et les SNP

Points à connaitre pour les conseillers syndicaux et syndics non professionnels :

- La saisie immobilière est une procédure longue et complexe avec de nombreux actes à délivrer dans des délais impératifs contenant des informations précises à peine de nullité .
- Il est donc fondamental de confier cette procédure à un avocat spécialisé en la matière.

La saisie immobilière

Points à connaitre pour les CS et les SNP

Points à connaitre pour les conseillers syndicaux et syndics non professionnels :

- La saisie immobilière doit obligatoirement être votée en AG par le SDC.
- Et, il faut inscrire 4 résolutions en application de l'article 11-11°) du décret du 17 mars 1967 qui sont :
  - Le principe de la saisie immobilière,
  - Le montant de la mise à prix. Attention au montant de sa fixation car, en cas de défaut d'adjudication, le bien reviendra en propriété au SDC .
  - Le montant des sommes estimées irrécouvrables (attention le syndic doit estimer ce montant en fonction des charges qui sont au-delà de 5 ans car ne sont plus couvertes par le privilège spécial immobilier du SDC.)
  - L'habilitation donnée au syndic de poursuivre la procédure de saisie immobilière en application de l'article 55 de décret de 1967.

  Nota : en ce cas, les tantièmes du copropriétaire objet de la saisie ne sont pas pris en compte, et il ne peut recevoir de mandat d'autres copropriétaires.

La saisie immobilière

En résumé

- Choisir un avocat spécialisé (avec convention d'honoraires),
- Voir avec le syndic le montant de la mise à prix et le montant des dettes irrécouvrables pour voter la saisie immobilière en faisant le point sur la procédure de recouvrement en cours, laquelle doit être jointe à la convocation de l'assemblée générale,
- L'avocat du SDC peut indiquer, dans le cahier des conditions de vente, une clause particulière indiquant que l'adjudicataire devra en plus du prix d'adjudication, l'intégralité des charges de copropriété du débiteur,
- La vente amiable, lorsqu'elle est demandée par le débiteur ne veut pas dire que la saisie immobilière est suspendue puisque sous les conditions fixées par le juge. Si la vente aboutit, l'acte notarié ne suffit pas, il faut le constat judiciaire du Juge de l'exécution (JEX).

La saisie immobilière

En résumé

- En cas de vente forcée, il faut se renseigner sur le jugement d'adjudication. Dans les 2 mois qui suivent l'adjudication définitive, le prix doit être consigné au séquestre désigné dans le cahier des conditions de ventes.
- Le jugement définitif d'adjudication constitue le titre de propriété et l'avocat adjudicataire doit réaliser toutes les formalités de publication au fichier immobilier. Il doit aussi notifier la vente au syndic dans le cadre de l'article 6 du décret de 1967.
- Le SDC doit faire valoir son super privilège en faisant le décompte de l'année en cours, ainsi que pour les 2 années précédentes, puis le privilège au titre des années n-3 et n-4,
- Faire le point des intérêts légaux majorés qui sont dus par l'adjudicataire.

Frais de justice restant à la charge du SdC

Frais à la charge exclusive du copropriétaire condamné

Ils sont définis par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui sont :

- Les frais de mise en demeure,
- Les frais de la lettre de relance après la mise en demeure.

Par ailleurs, le jugement met à la charge ou non du copropriétaire débiteur :

- Les dépens,
- Une condamnation au titre de l'article 700 du CDC.

Frais de justice restant à la charge du SdC

Reste à charge pour le SdC et leur maitrise

Les frais illégaux (car non compris dans l'article 10-1) :

- Les frais de lettre de rappel avant mise en demeure (gestion courante du syndic),
- La multiplication des lettres de mise en demeure (inutile car 1 seule suffit),
- Le commandement à payer par commissaire de justice (illégal car non prévu par les textes),
- La sommation de payer par commissaire de justice (illégal car non prévu par les textes).

Ces frais seront donc rejetés par le juge, et le syndic va les imputer sur le SdC.

Frais de justice restant à la charge du SdC

Reste à charge pour le SdC et leur maitrise

Pour limiter le reste à charge du SdC il est impératif :

- D'élaborer un protocole de recouvrement des charges (voté en AG), et qui prévoit :
  - Date de 1ère relance,
  - Seconde lettre de relance,
  - Mise en demeure,
  - Lettre de rappel (30 j après)
  - Saisine du tribunal avec ou sans saisine du médiateur de justice préalablement.
- Dans le protocole sera indiqué qu'il n'y a pas lieu de faire de commandement ou sommation de payer, multiplier les mises en demeure et autres lettres de relance

Frais de justice restant à la charge du SdC

Reste à charge pour le SdC et leur maitrise

Les frais d'avocat :

En cas d'intervention d'un avocat dans la procédure, il faut négocier la convention d'honoraires, obligatoire depuis 2015 comportant soit :

- Des honoraires au temps passé avec indication du taux horaire et estimation du temps qu'il y consacrera,
- Un tarif forfaitaire (tarif allant de l'assignation au jugement).

Cette convention est à négocier pour le SdC par le syndic, mais aussi avec le CS.

Frais de justice restant à la charge du SdC

Reste à charge pour le SdC et leur maitrise

Les honoraires du syndic pour suivi et transmission du dossier au commissaire de justice ou à l'avocat :

Les syndics ont tendance à demander des honoraires pour la transmission du dossier au commissaire de justice et/ou à l'avocat, et pour le suivi du dossier remis à l'avocat.

C'est l'article 9-1 du contrat type qui règlemente ces honoraires supplémentaires qui en principe, indique que la transmission du dossier au commissaire de justice et/ou à l'avocat, et le suivi du dossier remis à l'avocat font partie de la gestion courante du syndic.

L'exception est possible que, si et uniquement si, le syndic doit accomplir de diligences exceptionnelles parce qu'elles dépassent largement la gestion courante des charges.

Relations CS – Syndic

Communication des documents dans le cadre de la RGDP

RGDP (Règlement Général sur la Protection des Données)

Les conseillers syndicaux s'impliquant énormément sur le recouvrement des charges impayées et demandent à leur syndic la communication :

- Du montant des charges impayées,
- Des lettres de rappel et les éventuelles réponses,
- De la procédure contentieuse, des échéanciers de paiement , la position du copropriétaire
- Des documents de la procédure en cours (assignation, conclusions, date d'audience, convention d'honoraires, etc.).

Ils en ont parfaitement le droit (D art. 26) !

Malheureusement certains syndics refusent sous le prétexte de la protection des données (informations personnelles et confidentielles sur le copropriétaire)

La CNIL à précisé que la protection des données ne pouvait être invoquée à partir du moment où il est précisé dans la loi que le syndic doit remettre tout document au CS. Position d'ailleurs confirmée par le conseil d'État (arrêt du 14 mars 2014).

.

Conclusion

Vous permettre de connaitre :

- Les différentes étapes préalables au recouvrement des charges et leurs contraintes,
- Les différentes possibilités de saisine des tribunaux,
- La négociation d'une convention d'honoraires avec l'avocat,
- De posséder des hypothèses de coûts et de délais,
- De pouvoir obtenir des informations ou documents auprès des divers intervenants,
- D'intervenir auprès du syndic avant le vote de toute saisie immobilière,
- De pouvoir intervenir lors de cette saisie qui va durer des mois afin de connaitre le processus suivi.