

Concernant le recouvrement des charges, en 2008, parmi 34.500 contentieux impliquant des copropriétés, 22.500 portaient sur des impayés de charges.

Quelles procédures de droit commun peuvent être intentées contre les copropriétaires débiteurs ?

La loi n°91-650 du 96 juillet 1991 offre aux créanciers la possibilité de recourir aux procédures de droit commun telles que la saisie attribution, la saisie vente ou même la saisie conservatoire.

Le code civil prévoit en outre la procédure d'injonction de payer prévue à l'article 1405 du Code de procédure civile.

Le Syndicat des copropriétaires bénéficie-il de garanties spécifiques afin de lutter contre les risques d'impayés ?

En effet, la loi accorde au syndicat des garanties spécifiques à l'encontre des copropriétaires défaillants.

Ces suretés particulières qui lui sont accordées tendent à renforcer les garanties de recouvrement des sommes dont certains copropriétaires sont redevables.

Quelles sont ces garanties spécifiques en matière de recouvrement des charges ?

Par ailleurs, en vertu de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat bénéficie également du privilège de l'hypothèque légale.

Enfin, le syndicat des copropriétaires bénéficie d'un privilège spécial immobilier en cas de mutation à titre onéreux du lot du débiteur en vertu de l'article 2374, 1° bis du code civil. A ce titre, le syndic bénéficie du droit de former par acte extra judiciaire opposition au paiement du prix de vente lors de la mutation d'un lot à titre onéreux en vue d'obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien

copropriétaire.

Quels sont les domaines respectifs d'application du privilège spécial immobilier et de l'hypothèque légale du syndicat ?

Ces deux garanties apparemment concurrentes, n'ont en réalité pas la même sphère d'application.

Le privilège spécial immobilier est dispensé de toute formalité de publicité foncière en vertu de l'article 2378 du code civil tandis que l'hypothèque légale ne peut produire ses effets qu'une fois inscrite à la conservation des hypothèques dans les conditions énoncées aux articles 2425 et suivants du Code civil.

Par ailleurs, le privilège spécial immobilier n'existe que dans l'éventualité d'une vente amiable ou judiciaire du lot du débiteur, suivie d'une opposition régulièrement formée.

Au contraire, l'hypothèque légale garantit immédiatement les créances du syndicat visées à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, étant entendu que le syndicat peut bénéficier des effets de l'hypothèque à tout moment en faisant procéder à une saisie immobilière une fois muni d'un titre exécutoire.

De plus, le privilège spécial ne s'applique pas aux créances de toute nature du syndicat alors que l'hypothèque prend en compte les créances de toute nature, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif.

En effet, sont exclues du privilège les créances suivantes :

- les dommages et intérêts dont un copropriétaire est redevable en raison de sa responsabilité envers le syndicat pour troubles de voisinage, dégradations ou infractions au règlement de copropriété ;
- le prix de location ou d'acquisition d'une partie commune par un copropriétaire

de l'immeuble ;

- les frais de recouvrement ou de procédures et les sommes dues au syndicat en application d'une clause pénale ;
- les sommes correspondant aux cotisations incombant aux copropriétaires membres d'une union de syndicats ou d'une association syndicale.

En outre, le privilège spécial couvre uniquement les créances de l'année en cours et des quatre dernières années.

Certes, l'hypothèque ne peut pas être inscrite pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans, cependant, à partir du moment où l'inscription a été prise pour des sommes répondant à cette condition de délai, l'hypothèque produira ses effets à leur égard quelle que soit ensuite la date à laquelle le syndicat entendra la mettre en œuvre.

Recommandations du cabinet BJA :

L'hypothèque légale apparaît comme l'une des sûretés les plus protectrices des intérêts de la copropriété. L'inscription d'une hypothèque, soumise à un formalisme particulièrement rigoureux, nécessite des informations précises sur l'immeuble où est situé le bien ainsi que sur le débiteur concerné par la sûreté. Le syndicat des copropriétaires a donc tout intérêt à recueillir et conserver les informations suivantes : nom, ensemble des prénoms, date et lieu de naissance du débiteur.