

Lorsque l'un des copropriétaires ne paie pas ses charges de copropriété, il est de la compétence du Syndic de procéder au recouvrement de ces charges.

Cependant, le recouvrement de charges répond à un formalisme et doit respecter une procédure encadrée.

Dans quelle mesure le recouvrement de charges est-il une obligation pour le syndic ?

Le syndic doit se montrer diligent dans le recouvrement des charges.

En effet, la jurisprudence permet que sa responsabilité puisse être engagée par le syndicat des copropriétaires s'il a négligé de le faire. Sa responsabilité peut être engagée si par sa faute ou sa négligence, une procédure de recouvrement est mise en échec.

Il a par exemple été jugé qu'un syndic n'ayant pas transmis au juge les documents permettant de prouver les sommes dues par le copropriétaire défaillant engage sa responsabilité.

De même, le syndic pourrait voir sa responsabilité engagée s'il n'a pas procédé au recouvrement de sommes prescrites. Pour rappel, l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 instaure une prescription de dix ans.

Par conséquent, aucune somme exigible depuis plus de dix ans au jour de l'assignation ne pourra être recouvrée et cette situation pourrait engager la responsabilité du syndic pour négligence.

Quelles obligations préalables à la procédure en recouvrement ?

Avant de procéder au recouvrement des charges de copropriété, conformément à l'article 56 du Code de procédure civile et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, une

tentative de résolution amiable doit être engagée.

Pour ce faire, le Syndic doit adresser au copropriétaire concerné une mise en demeure de régler sa dette.

Si au terme du délai fixé dans le courrier de mise en demeure le propriétaire n'a pas daigné s'exécuter, le Syndic peut procéder à l'assignation du copropriétaire.

Cette procédure de recouvrement amiable peut avoir lieu par le biais d'un commandement de payer, c'est-à-dire par acte d'huissier.

Toutefois celui-ci se révèle plus coûteux alors qu'il produit les mêmes effets qu'une mise en demeure d'avocat, ce pourquoi cette dernière est le plus souvent privilégiée.

D'autre part, s'il s'avère que le copropriétaire peut régler sa dette sur une période étendue, un échéancier peut être mis en place par accord amiable avec le Syndic.

Les mises en demeure doivent être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception afin d'être produite à l'audience et de justifier d'une tentative de règlement amiable.

Une sûreté peut-elle être prise pour protéger la créance ?

L'article 19 de la loi de 1965 autorise à faire inscrire une hypothèque au profit du syndicat sans intervention de l'assemblée générale. L'hypothèque permet à un créancier, qui n'est pas payé dans les délais convenus, d'obtenir la saisie de l'immeuble, de son débiteur pour se garantir son paiement.

Elle peut être inscrite après formalité auprès des services de la publicité foncière. Elle ne peut concerner que les charges datant de moins de cinq ans au jour de

l'inscription.

Qui prend la décision de procéder au règlement ?

Si en principe le Syndic n'est pas autorisé à agir en justice au nom du Syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par décision de l'assemblée générale, le recouvrement des charges de copropriété constitue une exception.

A ce titre, l'article 55 du décret du 17 mars 1967 autorise le Syndic à agir sans réunion préalable de l'assemblée générale dans le cas d'une action en recouvrement de créance.

Néanmoins, le Syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites en justice à l'assemblée générale suivante.

Quel type de procédure doit être engagée ?

Le recouvrement des charges de copropriété se fait classiquement par une procédure au fond devant le tribunal d'instance ou de grande instance compétent, à savoir le tribunal du lieu de situation de l'immeuble concerné.

Sur quel fondement juridique procéder au règlement des charges de copropriété ?

Les articles 10 et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit l'obligation des copropriétaires de régler leurs charges de copropriétés.

Quelles sommes peuvent être réclamées au copropriétaire défaillant ?

Les charges doivent être séparées des frais dans le décompte de copropriétaire remis au juge.

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis définit les frais légalement imputables au copropriétaire.

Aux termes de cet article, lui sont imputables les frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure ainsi que tous frais occasionnés par les actes d'huissier de justice indispensables pour se pourvoir en justice.

Attention, les frais de relance ne sont imputables qu'après la première mise en demeure adressée au débiteur. Il est nécessaires de produire au tribunal toutes les pièces afin de prouver l'existence de la créance.

Le recouvrement de ces frais n'est pas exclusif des demandes de dépens et des demandes liées à l'article 700 du Code de procédure civile, à savoir les frais liés aux formalités accomplies auprès du tribunal et les honoraires d'avocat du Syndic.

A partir de quand doit être arrêté le décompte de la dette ?

Le décompte de la dette de copropriétaire peut être arrêté au jour de l'assignation pour tous les appels de fonds envoyés au copropriétaire.

Si le défendeur est présent à l'audience, il sera possible d'actualiser les demandes jusqu'au jour de l'audience et pour tous les appels de fonds envoyés au copropriétaire entre la date de l'assignation et celle de l'audience à laquelle l'affaire sera évoquée.

Des dommages et intérêts peuvent-ils être réclamés ?

Le Syndic est en droit de formuler une demande de dommages et intérêts à l'encontre du copropriétaire si celui-ci fait montre d'un retard systématique, intentionnel ou d'une résistance abusive.

La résistance abusive peut causer un préjudice au syndicat dans la mesure où ce dernier se trouve dans l'obligation de faire l'avance des sommes dues afin de compléter le budget annuel voté en assemblée.

En effet, lorsque des impayés surgissent, le syndicat est régulièrement contraint de procéder à l'avance des sommes dues afin de ne pas entraver la réalisation des travaux arrêtés en assemblée. Pour cela sont adoptés des appels de fonds exceptionnels qui ont pour but de ramener le budget de la copropriété à l'équilibre.

Par conséquent, le moindre déficit implique une augmentation des charges des autres copropriétaires.

De même, si les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles, le Syndic doit saisir le président du tribunal de grande instance afin qu'il désigne un mandataire ad hoc.

Les retards de paiement peuvent avoir de lourdes conséquences pour les syndicats des copropriétaires, d'où l'importance pour le Syndic de rappeler régulièrement les copropriétaires à leur obligation et si besoin, engager une procédure judiciaire afin d'éviter de basculer vers une procédure collective à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Il est donc nécessaire de justifier systématiquement des circonstances motivant d'une demande de dommages-intérêts.

Quelles demandes ne faut-il pas omettre ?

Il est nécessaire de demander au jugement de prononcer la capitalisation de la dette afin d'obtenir d'éventuels intérêts de retards.

Au demeurant, il convient de demander au juge d'ordonner l'exécution provisoire

de la décision pour éviter un appel dilatoire du défendeur.

Comment obtenir l'exécution d'une décision favorable ?

Plusieurs moyens sont possibles pour obtenir l'exécution d'une décision.

Tout d'abord, il faut procéder à la signification du jugement par voie d'huissier.

Dans un second temps, soit la partie condamnée s'exécute, soit il devient nécessaire de procéder à l'exécution forcée du jugement.

Dans ce dernier cas, la voie privilégiée est la saisie-attribution. Cependant, à défaut de règlements importants de la part du débiteur, la saisie-immobilière peut être envisagée.

Recommandations du cabinet BJA :

Notre cabinet se tient à votre disposition pour mettre en place ces procédures et suivre rigoureusement le recouvrement. La décision du recouvrement de charges appartient au syndic et ne peut être entreprise qu'après mise en demeure.

L'action en justice impose de justifier de toutes les sommes réclamées en fournissant les pièces justificatives et de distinguer les charges de copropriété des frais de procédure. Le syndic a pour charge de l'entreprendre et peut voir sa responsabilité engagée s'il néglige le recouvrement.