En matière de copropriété, l'argent est aussi le nerf de la guerre. Il est la seule ressource pour financer le bon fonctionnement de l'immeuble.

L'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965 prévoit que : « *pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel* ».

La récalcitrante de certains dans le paiement de ces charges peut suffire à compliquer sa gestion ou mettre en péril l'immeuble, d'où l'intérêt d'un recouvrement prompt et efficace. A défaut de suivi de cette mission par le syndic, sa responsabilité peut être engagée pour négligence.

Le Cabinet BJA se chargeant de dossiers en recouvrement de charges sur tout le territoire français propose ici de vous guider pas à pas afin de préciser la méthode pour obtenir un recouvrement diligent et une maîtrise des toutes dernières actualités qui fleurissent en la matière.

L'action en recouvrement de charges oblige à fournir un certain nombre de pièces permettant de justifier de la qualité de propriétaire du débiteur et de l'existence de la créance (I). Cette action se déroule en deux étapes : une phase amiable et une phase contentieuse (II) au cours desquels le copropriétaire débiteur peut se prévaloir de contestations plus ou moins sérieuses (III). Enfin, l'action en recouvrement entraîne nécessairement de nombreux frais qui peuvent être mis à la charge du débiteur (IV).

Quelles sont les pièces nécessaires ?

Le Tribunal de Grande Instance de Paris (réunissant tous les tribunaux d'Instance de chaque arrondissement et fraichement installé dans ses nouveaux locaux) détaille

dans un communiqué l'ensemble des pièces devant venir au soutien d'un assignation en recouvrement de charges de copropriété :

- Un décompte faisant apparaître séparément charges et travaux appelés, les frais et les versements effectués depuis l'origine de la dette (1.1) ;
- Les relevés de comptes de charges générales et particulières depuis le premier impayé, habituellement appelés « bordereaux d'appel de fonds » (1.2) ;
- Les procès-verbaux d'assemblées générales et l'attestation de non-recours du Syndic (1.3) ;
- La justification de la qualité de copropriétaire du débiteur et de la qualité de syndic en charge (1.4) ;

Toutefois, la jurisprudence de la Cour de cassation vient régulièrement préciser ou nuancer l'importance de ces pièces.

Le décompte actualisé depuis l'origine de la dette

Le Tribunal de Grande Instance de Paris détaille la présentation de ce décompte que les syndics doivent produire : il doit inclure la date à laquelle les charges ont été appelées par le syndicat, le libellé de ces charges et leur montant. Il est également précisé que le débit lié aux charges et travaux appelés devra apparaitre séparément du débit lié aux frais de recouvrement de la créance.

A défaut de présentation dans ce format, l'avocat doit travailler le décompte envoyé par le syndic afin qu'il respecte cette nomenclature.

Aussi, la jurisprudence de la Cour de cassation ainsi que le communiqué du Tribunal de Grande Instance de Paris exigent que le montant d'une créance soit justifié par un décompte actualisé remontant jusqu'à l'origine de la dette du copropriétaire.

Ce décompte doit détailler l'ensemble des charges appelées et qui constitue le

solde débiteur du copropriétaire.

Par ailleurs, ce décompte ne doit pas inclure de reprise de solde antérieur qui apparaitrait en une ligne synthétique mais doit détailler et présenter l'ensemble des charges qui ont été appelées. Un arrêt rendu par la Cour de cassation le 14 juin 2018[1] a ainsi cassé un arrêt de la Cour d'appel ayant jugé justifié la créance du syndicat des copropriétaires malgré un décompte incluant un « report à nouveau ».

Ce *« report à nouveau »* ou reprise de solde antérieur se caractérise par l'intégration, dans le décompte, d'un report du solde débiteur issu de compte préalablement arrêtés, notamment après un changement de Syndic. Il est possible d'obtenir le détail de l'ensemble de ces charges en demandant le Grand Livre comptable de la copropriété.

Toutefois, afin de ne pas remonter trop loin dans le temps, il est également permis d'imputer les règlements volontaires sur les dettes les plus anciennes et par conséquent apurer cette reprise de solde.

En effet, depuis la réforme du Code civil, l'article 1342-10 dispose que : *« Le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter. A défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a lieu comme suit : d'abord sur les dettes échues ; parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter. A égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur la plus ancienne »* ».

Sur ce fondement en matière de recouvrement de charges de copropriété, il est de jurisprudence constante que les versements volontaires s'imputent sur les charges impayées les plus anciennes[2].

L'intégralité des appels de fonds depuis l'origine de la dette : divergence entre la Cour de cassation et les juridictions de première instance

L'appel de fonds est le document qui permet au copropriétaire de connaitre le montant de sa participation aux dépenses courantes de la copropriété. La question est de savoir si seule la réception des appels de fonds permet de rendre la créance exigible.

L'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965 dispose que « *la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale* ».

L'arrêt rendu par la Cour de cassation le 8 mars 2018[3] rappelle que l'exigibilité d'une créance en matière de charges de copropriété ne dépend pas de la communication des appels de fonds mais de la date d'exigibilité indiquée dans les procès-verbaux d'assemblées générales qui ont approuvé les comptes du syndicat des copropriétaires.

La Cour de cassation a donc jugé que les appels de fonds n'ont pas à être fournis dans un dossier de recouvrement de charges de copropriété.

Cette jurisprudence n'est peu ou pas appliquée par les Tribunaux de première instance, en témoigne le communiqué, ci-dessus, du Tribunal de Grande Instance de Paris qui sollicite la communication systématique des appels de charges désignés par *« relevés de comptes des charges générales et particulières depuis le premier impayé »*.

Par conséquent, il est prudent de les fournir afin de justifier la créance afin d'obtenir une décision favorable des juges de première instance.

Les appels de fonds s'obtiennent auprès du Syndic de copropriété et figure

également sur l'extranet du compte du copropriétaire. Des difficultés peuvent intervenir quand il s'agit de recueillir auprès d'un ancien Syndic.

Dans ce cas, l'article 18-2 de la Loi du 10 juillet 1965 impose à l'ancien Syndic de communiquer, entre autres, l'ensemble des documents et archives du Syndicat et permet au nouveau Syndic ou au Président du Conseil syndical de le mettre en demeure de communiquer ces documents. En cas de mise en demeure infructueuse, il pourra être demander au Président du Tribunal de Grande Instance « *d'ordonner sous astreinte la remise des pièces* ».

Toutefois, en cas d'impossibilité juridique ou matérielle (perte ou destruction), il sera nécessaire de plaider fermement en rappelant la jurisprudence de la Cour de cassation qui ne juge pas les appels de fonds comme des documents nécessaires pour justifier la créance dès lors que les autres pièces sont produites et notamment les procès-verbaux des assemblées générales votant le budget prévisionnel et rendant exigibles les provisions au *« premier jour de chaque trimestre »*.

Les Procès-Verbaux d'Assemblées Générales votant le budget prévisionnel et la validation des comptes et le certificat de non recours

La Cour de cassation et les Tribunaux de Première Instance imposent que les Procès-Verbaux d'assemblées générales soient versés au dossier afin de justifier la créance.

Ces Procès-Verbaux d'assemblées générales doivent être ceux ayant votés les budgets prévisionnels et le cas échéant approuvés les comptes des exercices pour lesquels les charges n'ont pas été réglées. Par exemple, un appel de fonds du 1er avril 2017 impayé devra être justifié par le P.V de l'A.G de 2016 et de 2017.

Les certificats, attestant que les assemblées générales n'ont fait l'objet d'aucun

recours dans les délais, viennent s'ajouter aux pièces nécessaires à la justification de la créance. Ces certificats permettent d'éviter toutes contestations dilatoires dans le cadre du recouvrement de charges fondées sur une prétendue irrégularité des assemblées générales.

En effet, l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 impose un délai de forclusion de deux mois à l'issu duquel l'assemblée générale ne pourra être contestée, quelque soit le vice de forme ou de fond allégué[4].

La justification de la qualité de propriétaire et de syndic

Afin de justifier de la qualité de propriétaire de la personne qui n'a pas réglé ses charges de copropriété, l'avocat peut trouver, les informations actualisées en recherchant la matrice cadastrale, la fiche d'immeuble ou un extrait du bureau des hypothèques.

Il arrive que le syndic adresse les appels de fonds et notifie les procès-verbaux d'assemblée générale à une mauvaise adresse car le copropriétaire n'a pas indiqué son déménagement au syndic.

Toutefois, le copropriétaire ne pourra se prévaloir de cet argument pour refuser de payer ses charges.

En effet, l'article 65 du décret du 17 mars 1967 impose à toute personne, de notifier le transfert de son domicile réel ou élu. A défaut, **il est présumé résider dans le dernier domicile connu par le syndic.**

Concernant les modalités de notification, le copropriétaire doit informer le syndic du changement d'adresse par courrier recommandé ou par télécopie avec avis de réception conformément aux dispositions de l'article 64 du décret.

A l'inverse, le syndic a la possibilité d'effectuer des notifications à l'adresse où il serait en mesure de toucher le copropriétaire, même si cette adresse ne lui a pas été notifiée régulièrement (Cour d'appel de PARIS, 23ème Chambre B, 12 octobre 2000).

Cela reste une faculté puisque la Cour de cassation a jugé que le fait que le syndic ait connaissance d'une autre adresse est indifférent dès lors que cette autre adresse ne lui a pas été régulièrement notifiée (3ème Civ. 7 février 2012, n°10-28.770).

> Autrement dit, le syndic ou son conseil, sont présumés avoir respecté leurs obligations, s'ils notifient les actes à la dernière adresse connue du copropriétaire, quand bien même le courrier reviendrait « destinataire inconnu à l'adresse », dès lors que le copropriétaire n'a pas régulièrement notifié sa nouvelle adresse.
>
> Toutefois dans cette hypothèse, il est recommandé de rechercher systématiquement la matrice cadastrale qui permet de déterminer le nom du copropriétaire des lots ainsi que son adresse.
>
> En effet, la connaissance de son adresse effective permet d'obtenir un recouvrement précontentieux plus efficace car le copropriétaire défaillant sera véritablement touché par la nouvelle mise en demeure qui lui sera adressée.

Afin de justifier de la qualité de syndic, qui lui confère le pouvoir d'initier l'action en recouvrement de charges et de choisir l'avocat, il est obligatoire de produire le contrat de syndic de l'année en cours.

Quelles sont les étapes d'un recouvrement de charges efficace ?

Le recouvrement de charges de copropriété passe par deux étapes, une phase amiable consistant à se rapprocher du débiteur afin de tenter de résoudre amiablement le litige. En cas d'échec, il conviendra d'engager la phase contentieuse pour recouvrer la dette.

La phase amiable

Après la tentative amiable du syndic, la phase amiable de l'avocat débute par l'envoi d'une lettre comminatoire intimant le copropriétaire récalcitrant au paiement des charges sous huitaine.

Il est préférable d'adresser cette lettre en courrier recommandé et en courrier simple afin d'augmenter ses chances d'atteindre le propriétaire. En effet, souvent les copropriétaires débiteurs ne vont pas retirer leurs auprès de la Poste.

Comme indiqué ci-avant, si le courrier revient « destinataire inconnu à l'adresse » notre cabinet recherche l'adresse véritable du copropriétaire puis renvoie une lettre simple et recommandée avec avis de réception à la nouvelle adresse indiquée sur la matrice cadastrale, toujours dans l'objectif de toucher le copropriétaire.

Le destinataire pourra proposer un échéancier afin de régler sa dette. Il conviendra alors de se rapprocher du syndic afin de savoir s'il accepte ou non la proposition du débiteur défaillant. Le protocole devra stipuler du règlement de l'arriéré et des charges courantes à venir dans un délai raisonnable à déterminer en fonction de la trésorerie du syndicat et de la bonne foi du copropriétaire.

Si le copropriétaire a des réclamations, l'avocat spécialisé en copropriété pourra répondre avec pédagogie aux contestations classiques et de mauvaises foi ainsi qu'aux arguments sérieux (cf partie III).

En cas de refus patent de régler, d'absence de réponse ou de non-respect de l'échéancier, il conviendra d'assigner le copropriétaire défaillant.

La phase contentieuse

Le déroulé

L'engorgement des Tribunaux oblige à prendre une date d'audience le plus tôt possible. Dès que la décision d'assigner le copropriétaire défaillant a été prise, il faut compter un délai pouvant aller jusqu'à 6 mois en fonction des Tribunaux.

L'assignation et les pièces réunies sont signifiées au copropriétaire qui sera alors averti qu'une procédure est engagée à son encontre et que trois demandes lui sont adressées :

- le règlement de l'arriéré des charges ;
- des dommages et intérêts dus au syndicat, qui a été perturbé par ses retards ;
- et les frais (frais d'avocat, d'huissier et frais liés à aux diligences du syndic au cours de la phase amiable et pour le suivi de la procédure à partir de la mise en demeure).

Postérieurement à la réception de l'assignation indiquant la date de l'audience, le débiteur peut proposer un règlement total de l'arriéré de charges ou la mise en place d'un échéancier. Il conviendra d'y ajouter les frais engagés, et en contrepartie se désister de la demande de dommages et intérêts.

Il sera nécessaire de demander un renvoi au Tribunal jusqu'au règlement total de la dette et de se désister de l'instance uniquement à compter de l'encaissement de ces fonds.

La signification de l'assignation effectuée, l'huissier devra vous retourner le Second Original de l'assignation qui devra alors être placé par devant le Tribunal. Enfin,

l'avocat se présente à l'audience en plaidant à l'appui des pièces visées dans l'assignation.

Si le jugement fait droit aux demandes du syndicat, il faudra sans délai le notifier à la partie adverse et à défaut d'exécution volontaire, engager des mesures d'exécution forcée. Celle-ci peut passer par la saisie-attribution, la saisie-vente, la saisie sur loyer ou sur rémunération ou la saisie immobilière en fonction des circonstances.

Les règles procédurales

Au niveau procédural, il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation du Syndicat des copropriétaires pour agir en recouvrement des charges, conformément à l'article 55 du décret de 1967.

Toutefois, il faut rendre compte des démarches initiées à l'encontre des copropriétaires débiteurs. Il est donc souhaitable, durant les assemblées générales, que le syndic ou son avocat expose l'état de la dette en montrant son évolution, et indique les procédures en cours en fonction de leurs phases : amiable, contentieuse et exécution.

Les juridictions compétentes

Territorialement, la compétence appartiendra au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble même si le copropriétaire défaillant réside ailleurs.

Matériellement, la compétence appartiendra au Tribunal d'Instance si la dette est inférieure à 10.000,00 euros et au Tribunal de Grande Instance si la dette est supérieure à cette somme.

Il faut noter que la dette inclus les charges impayées ainsi que la demande de

dommages et intérêts mais exclu les demandes liées à l'article 700 du Code de Procédure civile. Il faudra au demeurant veiller à une possible évolution de la dette en cours d'instance qui pourrait faire passer la compétence du Tribunal d'Instance au Tribunal de Grande Instance. Pour pallier ce risque, il peut être utile de se servir de la demande en dommages et intérêts afin de s'assurer de se présenter devant le Tribunal de Grande Instance.

Quelles sont les moyens de contestations du copropriétaire ?

La mise en demeure ou l'assignation du copropriétaire défaillant peuvent le pousser à soulever des moyens de contestation, certains sont écartés par la jurisprudence tandis que d'autres peuvent être admis.

Moyens de défense non admis

Le non-accomplissement de ses obligations par le syndicat des copropriétaires ne peut être invoqué, par exemple :

- l'inexécution des obligations du syndicat ou sa carence en matière de travaux (3e Civ, 26 mai 2016, n°15-17.378),
- l'existence de malfaçons affectant les parties ayant amené le syndicat a agir contre le constructeur (3e Civ, 13 juillet 1993, n°91-19762)
- ou encore des troubles de jouissance dans les parties privatives dus à l'incurie du syndicat lors dans la gestion du dégât des eaux (CA Paris, 23e chambre, 21 février 2008)

Le copropriétaire ne peut également se prévaloir d'un mauvais calcul dans la répartition des charges, dans la mesure où cette contestation devrait être portée à son initiative devant l'assemblée générale des copropriétaires ou devant les juridictions (article 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965).

Aussi, on rappelle que le copropriétaire ne peut prétendre que l'absence de réception des appels de fonds justifie l'absence de règlement des charges, alors que le budget prévisionnel a été voté en assemblée générale (Cass. 3ème civ., 8 mars 2018, n°17-15.959)

Il s'agit d'une liste non exhaustive des moyens ayant été soulevés par les débiteurs afin de soustraire au paiement de leurs charges et qui ont été rejetés par la jurisprudence.

Moyens de défense admis

Toutefois la jurisprudence a pu exonérer le débiteur du paiement de ses charges de copropriété, dans certaines hypothèses.

Ainsi, le copropriétaire défaillant a pu invoquer :

- le fait que les charges réclamées ne correspondent pas aux modalités de répartition prévues par le règlement (3e Civ, 1er juillet 2014, n°13-16.282) ;
- ou encore que le mandat du syndic est expiré ou nul (3e Civ, 15 mars 2011, n°10-11.899) ;
- ou qu'il n'est pas le véritable débiteur, c'est le cas lorsque l'on assigne le gérant ou l'associé d'une société à la place de la société (3e Civ, 24 février 1998).

Il s'agit, encore une fois, d'une liste non exhaustive des moyens pouvant être soulevés par le débiteur défaillant. Toutefois, ces moyens pourront être contestés si le Syndic assure une bonne gestion de la copropriété et que l'avocat en charge du dossier est habitué à ces contestations.

Comment sont imputés les frais ?

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que *« sont imputables au copropriétaire concerné : Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure (...) ».*

En application de cet article le syndic peut imputer sur le compte du copropriétaire les frais liés au recouvrement des charges et non sur le compte du syndicat des copropriétaires.

Le montant des frais nécessaires au recouvrement de charges de copropriété doit être indiqué dans le contrat de syndic. La Loi ALUR oblige à souscrire à un contrat de Syndic type, détaillant les frais pouvant être imputés au débiteur, comme le montre le tableau[5] ci-dessous :

PRESTATIONS	DÉTAILS
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	• Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; • Relance après mise en demeure ; • Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; • Frais de constitution d'hypothèque ; • Frais de mainlevée d'hypothèque ; • Dépôt d'une requête en injonction de payer ; • Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; • Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).

Dans les deux derniers cas, il s'agit de justifier de diligences particulières en raison du recouvrement comme par exemple : les recherches d'indivisaires dans le cadre de successions ou les recherches de copropriétaires lorsqu'ils n'ont pas transmis leurs nouvelles adresses au syndic...

La question qui se pose est de savoir si les frais d'huissier et d'avocat doivent être imputés sur le compte du syndicat des copropriétaires jusqu'à l'obtention du jugement ou sur le compte du copropriétaire défaillant ?

Depuis la réforme de la loi ALUR du 24 mars 2014, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, il paraît logique d'imputer ces « frais nécessaires » sur le compte du copropriétaire.

Toutefois, des jurisprudences contraires mais antérieures à la réforme jugent que ces frais doivent être avancés par le créancier, soit le syndicat des copropriétaires dans la mesure où le juge serait seul compétent pour déterminer au titre de l'article 700 du code de procédure civil le montant qu'il souhaite « rembourser » au syndicat qui a fait l'avance des frais de justice…

Comment obtenir le meilleur jugement concernant la condamnant aux frais du copropriétaire ?

En pratique, nous obtenons de meilleurs résultats dans le recouvrement des frais en produisant la note d'honoraires et les relances du syndic dans les pièces visées dans l'assignation. Aussi, il est crucial de faire preuve de pédagogie auprès du juge afin de rappeler que ce n'est pas le syndic mais l'ensemble des copropriétaires qui sont affectés par l'attitude du copropriétaire récalcitrant.

L'objectif étant d'éviter que le recouvrement des charges devienne un coût supplémentaire pour le syndicat des copropriétaires dont le fonctionnement a déjà été entravé par le défaut de règlement des charges du copropriétaire.

La gestion financière du recouvrement passe également par l'adoption de forfait compétitif auprès d'avocat justifiant d'une expertise particulière pour gérer tant la phase amiable que la phase contentieuse jusqu'à l'exécution forcée.

[1] Cass. 3ème civ., 14 juin 2018, n°17-14.766

[2] C.A Paris, pôle 4, 2ème ch., 2 décembre 2009

[3] Cass. 3ème civ., 8 mars 2018, n°17-15.959

[4] CA Paris, pôle 4, ch. 2, 10 septembre 2014, n° 12/14402

[5] Article 9.1 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic