

Le cabinet BJA Avocats a été le premier à commenter la procédure prévue par la loi ELAN que nous avons intitulé : « la super procédure de recouvrement de charges de copropriété ».

Depuis, la presse générale et la presse spécialisée ont repris cette expression et analyses afin de désigner cette procédure permettant de recouvrer à la fois :

- l'arriéré des charges de copropriété ;
- mais aussi par anticipation toutes les charges qui ont été votées : charges de travaux (pouvant représenter un montant important en cas de travaux de ravalement, rénovation etc.), budgets prévisionnels votés, cotisations au fonds de travaux.

Sources cliquables :

[La revue bleue de la FNAIM](#), [Mon immeuble](#), [Syndic ONE](#), [Version patrimoine](#), [Sos-syndic](#), [Copro Conseils](#), [Village de la justice](#) et même le site internet de [l'ARC](#)

Cette procédure par devant le Tribunal Judiciaire statuant dans le cadre de la procédure accélérée au fond permet d'obtenir des dates d'audiences dans des meilleurs délais et d'obtenir des condamnations plus conséquentes.

Certains copropriétaires « habitués » devenaient un danger et une peur pour la copropriété car tous les ans nous devions engager une nouvelle procédure à leur rencontre afin de permettre au syndic d'accomplir sa mission d'entretien, de conservation et de rénovation sur la base des budgets et des travaux votés en assemblée générale.

De plus dans période d'état d'urgence sanitaire, certains ont prétendu que les charges de copropriété n'étaient pas dues et risque de mettre la copropriété en difficulté.

La peur peut changer de camp.

Cette procédure a fait ses preuves comme en atteste ces ordonnances :

[TGI de SARREGUEMINES du 12 juillet 2019](#) : 1500€uros de DI et article 700

[TGI de SAVERNE du 19 août 2019](#) : 1600€uros de DI et article 700

[TGI de Paris du 23 septembre 2019](#) : 2.400€uros de DI et article 700

Le cabinet BJA publie ici ses premières décisions dans lesquels les copropriétaires ont été condamnés à verser les charges courantes impayées, les appels de charges à intervenir pour 2019 et 2020 au titres des budgets prévisionnels votés, la participation au fonds de travaux, les dommages et intérêts et les frais d'avocats engagés au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Pour obtenir de telles condamnations, il convient de produire outre les pièces classiques nécessaires dans le cadre de la procédure de recouvrement de charges, mais aussi le tableau prévisionnel des charges et travaux à venir et le règlement de copropriété.

1. Le tableau prévisionnel

Cette pièce maitresse donnera au Tribunal la clé pour visualiser notre demande au titre des appels de fonds non encore échus.

Notons qu'ils sont devenus exigibles selon les dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce tableau devra inclure :

- les appels de fonds trimestriels ;
- les cotisations de fonds travaux ;
- ou encore l'ensemble des travaux ayant été votés en assemblées et devant faire l'objet d'appel de fonds exceptionnel.

Toutefois, le calcul comptable qui détermine la part devant être mis à la charge du

copropriétaire défaillant sur l'année puis sur les échéances à intervenir est fastidieux.

Pour répondre à ce problème, le tableau prévisionnel permet de présenter au tribunal ce calcul de manière détaillée. Ainsi, il est rappelé : le budget de la copropriété sur l'année, les sommes dues par le copropriétaire sur l'année ainsi que sur les échéances à intervenir.

2. Le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété a pour intérêt de présenter la clé de répartition des charges. Cette clé détaille les tantièmes de chaque lot au sein de la copropriété.

En conséquence, le règlement de copropriété reste un élément permettant de s'assurer de la bonne justification de la créance du Syndicat des copropriétaires.

Le cabinet BJA est évidemment à votre disposition pour vous transmettre un modèle de tableau prévisionnel et vous accompagner pour initier ces actions.