

Le Recouvrement des charges de copropriété



La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965 laquelle encadre les droits et obligations de l'ensemble des copropriétaires.

À ce titre, cette loi pose le principe selon lequel les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à l'immeuble, proportionnellement à leur quote-part de propriété.

C'est dans ces conditions que le syndic de copropriété, organe représentant le syndicat des copropriétaires, adresse, en principe trimestriellement, des appels de fonds aux copropriétaires.

Cependant, il arrive très souvent qu'un ou plusieurs copropriétaires ne s'acquittent pas des charges de copropriété, ce qui peut mettre en péril la gestion de la copropriété.

Dans ces conditions, le syndic peut réagir rapidement et mettre en œuvre plusieurs actions à l'encontre du copropriétaire défaillant.

QUI PREND L'INITIATIVE ?

Le syndic étant « l'organe » de représentation de la copropriété, c'est à lui qu'incombe l'ensemble des démarches à effectuer.

QUELLES DÉMARCHES SERONT EFFECTUÉES ?

Première étape : les lettres de relance

Lorsque le constat est fait qu'un copropriétaire ne s'est pas acquitté de ses charges de copropriété, le syndic lui adresse en général une à trois lettres de relance le rappelant à ses obligations.

Deuxième étape : une mise en demeure

Si malgré les lettres de relance, aucune réaction du copropriétaire défaillant n'a eu lieu, il lui est alors adressé une lettre de mise en demeure, par la voie d'un recommandé avec accusé de réception. Cette lettre de mise en demeure sera accompagnée du décompte de charges à la date de la lettre.

En outre, cette lettre de mise en demeure, qui comporte certaines mentions obligatoires, précisera que sans paiement intervenu avant un certain délai, la juridiction compétente sera immédiatement saisie.


Troisième étape : l'inscription d'une hypothèque légale

La loi permet au syndicat des copropriétaires représentés par son syndic d'inscrire une hypothèque légale sur le bien du copropriétaire défaillant afin de garantir plus facilement le paiement des sommes dues à la date de l'inscription, dans le cas où le copropriétaire déciderait ou subirait la vente de son bien.

Au préalable, le syndic devra faire délivrer, par huissier de justice, une sommation de payer au copropriétaire défaillant.

Quatrième étape : la saisine du Tribunal Judiciaire

Si le compte de charges du copropriétaire reste débiteur, le syndic pourra alors saisir le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de la copropriété.

 Attention aux règles de prescription : la loi ELAN du 25 novembre 2018 est venue abaisser le délai de prescription relatif au recouvrement de charges de copropriété à 5 ans à compter du fait générateur (contre 10 ans antérieurement).

Pour agir ou se défendre en justice, il est recommandé de faire appel à un avocat. Ce dernier prendra en main l'ensemble de la procédure et rédigera les actes nécessaires destinés à la juridiction.

La juridiction sera saisie par le biais d'une assignation en paiement des charges qui devra être enrôlée pour permettre l'ouverture des débats.

La décision de justice qui sera rendue devra faire l'objet d'une signification par voie d'huissier pour la rendre exécutoire et définitive.

À noter pour finir que la loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé une procédure accélérée au fond (dite PAF) permettant au syndic, par le biais de son avocat, d'intenter une procédure accélérée au fond devant le Président du Tribunal Judiciaire. Cette procédure permet au Président du Tribunal, lorsque certaines conditions sont remplies, non seulement de condamner le copropriétaire à payer son **arriéré MAIS EGALEMENT** à payer toutes les provisions et charges à venir.

LA DÉMARCHE ULTIME : LA SAISIE IMMOBILIÈRE

L'autorisation préalable de l'assemblée générale

En dépit d'une décision de justice définitive, si le copropriétaire ne s'acquitte pas des charges de copropriété et qu'aucune tentative d'exécution forcée n'aboutit (par exemple une saisie des comptes bancaires), le syndic pourra faire procéder, après autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires, à une saisie immobilière.

L'Assemblée Générale des copropriétaires votera une résolution permettant au syndic d'agir en justice en vue de la saisie et de la vente du lot du copropriétaire débiteur. Cette résolution est soumise à des conditions de forme très strictes.

Dans le cadre de la même Assemblée Générale, il sera voté le montant de la mise à prix, lequel devra être déterminé en fonction du montant de la dette du débiteur, des frais accessoires, mais aussi en fonction des éventuels autres créanciers hypothécaires.

La délivrance d'un commandement de payer aux fins de saisie

Une fois l'autorisation de l'assemblée générale obtenue, l'avocat du syndicat des copropriétaires rédigera un commandement de payer valant saisie immobilière qu'il fera délivrer, par voie d'huissier, au copropriétaire défaillant. Ce commandement sera alors publié au bureau des hypothèques.

L'assignation en saisie immobilière

Sans exécution de ce dernier dans les 8 jours, le copropriétaire débiteur sera assigné en vente forcée de son lot de copropriété, devant le Juge de l'exécution. Les autres créanciers hypothécaires seront informés de cette assignation, et devront déclarer leur créance afin de participer à la distribution du prix de vente à venir.

Avant que cette vente intervienne, le copropriétaire pourra toujours demander au juge d'être autorisé à vendre amiablement son bien. Il devra alors être en mesure de présenter une ou plusieurs offres d'acquisition sérieuses, susceptibles d'être acceptées par l'ensemble des créanciers et par le juge.

A défaut de vente amiable, la vente forcée du bien sera ordonnée par le juge de l'exécution, qui fixera le montant de la mise à prix.

Le créancier poursuivant procédera alors à diverses publicités obligatoires en prévision de la vente aux enchères.

Le jour de l'audience de vente forcée, si un ou plusieurs acquéreurs potentiels se présentent et si le copropriétaire défaillant n'a toujours pas régularisé sa dette, les enchères auront lieu.

La vente sera prononcée au profit de l'enchérisseur le plus important, appelé alors adjudicataire.

Le paiement des créanciers dans le cadre de la distribution du prix de vente

Après publication du jugement constatant la vente, et si aucune surenchère n'intervient, le prix de vente sera distribué par l'avocat du créancier poursuivant.

À ce titre, il est important de savoir que le syndicat des copropriétaires bénéficie d'un super-privilège qui lui permet, pour les charges de l'année courante et des deux années antérieures (n-1 et n-2), d'être payé en priorité sur tous les autres créanciers hypothécaires.

Ce super-privilège lui permet également d'être payé en concurrence avec le vendeur ou le prêteur de deniers sur les charges afférentes aux deux années encore antérieures (n-3 et n-4).

Pour être valable, ce privilège doit toutefois être actionné par le syndicat des copropriétaires dans des délais et des formes très stricts.

Pour en savoir plus

Morgane APPREDERISSE
Avocat
m.apprederisse@srconseil.fr
04 79 85 00 66

Anne-Lise BARBIER
Avocat-associée
al.barbier@srconseil.fr
04 79 85 00 66