



Le recouvrement des charges de copropriété (charges de gestion courante et travaux)

Le principe :

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 10 :

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Article 14-1 :

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. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Article 19-2 (modifié par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 article 55 (V))

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette

mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Article 42 (extrait) : (modifié par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 article 59)

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

[Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#) :

Article 35: Modifié par [Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 19](#)

Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article [14-1 de la loi du 10 juillet 1965](#) ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à [l'article 14-2](#) de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de [l'article 18](#) de la loi du 10 juillet 1965.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

Article 35-2

(Créé par [Décret n°2004-479 du 27 mai 2004](#))

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de

la dépense.

Article 55

(Modifié par [Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 24](#))

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

[Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance](#), la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des [articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965](#) ou du premier alinéa de [l'article L. 615-6](#) du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

[Les Frais de procédure :](#)

Article 10-1 (loi N°65-557 du 10 juillet 1965):

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) [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, [pour le recouvrement d'une créance](#) justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
- b) [Les honoraires du syndic](#) afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour [l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot](#). Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

[Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.](#)

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- c) [Les dépenses pour travaux d'intérêt](#) collectif réalisés sur les parties privatives notamment en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;
- d) Les astreintes prévues à [l'article L. 1331-29](#) du code de la santé publique et aux articles [L. 129-2](#) et [L. 511-2](#) du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article [L. 1331-28](#) du code de la santé publique ou des [articles L. 129-1](#) ou [L. 511-1](#) du code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot.

Quelle est la juridiction compétente?

Le syndic peut agir dans le cadre :

- D'une procédure en [référé](#) afin d'obtenir la condamnation rapide du copropriétaire défaillant, (inconvenient il ne pourra pas procéder à la saisie vente judiciaire des biens, cette procédure nécessitant une décision au fond)
- D'une procédure d'[injonction de payer](#).

A défaut d'engager une procédure spécifique, le syndic doit porter le litige devant :

- La [juridiction de proximité](#) si l'impayé ne dépasse pas 4 000€,
- Le [tribunal d'instance](#) pour un montant d'impayé entre 4 000€ et 10 000€
- Le [tribunal de grande instance](#) pour une somme supérieure à 10 000€.

Comment se déroule la procédure ?

Devant la Juridiction de Proximité et le Tribunal d'Instance, la présence de l'avocat n'est pas obligatoire contrairement à la procédure au TGI.

Le tribunal compétent ou la juridiction de proximité compétente est celui ou celle du lieu de situation de l'immeuble jamais du domicile du défendeur.

La juridiction de Proximité peut être saisie :

- Par déclaration au greffe de la présente juridiction : avantages :

1/ la procédure est gratuite (seuls frais à prévoir : le coût de la signification par huissier de la décision qui sera rendue).

2/ la procédure est plus simple (ce qui n'empêche pas d'avoir à motiver vos demandes)

Inconvénient : à Nice, il y a un long délai de traitement des procédures devant la Juridiction de Proximité (la saisine de la Juridiction par déclaration au greffe fait que les dates d'audience sont assez lointaines. Il est préférable, selon le montant de la créance, de procéder par voie d'assignation)

- Par assignation.

La décision rendue est en dernier ressort. Recours possible : le pourvoi en cassation qui n'est pas suspensif. Pas d'appel possible.

Le Tribunal d'instance :

En matière de recouvrement de charges de copropriété, il est compétent à partir de 4000 euros (ce qui exclut une saisine par déclaration au greffe).

Il est saisi par voie d'assignation. Il statue en premier ressort. Sa décision est susceptible d'appel pour les jugements contradictoires ou réputés contradictoires. Si la décision est revêtue de l'exécution provisoire, elle pourra être exécutée non obstant un éventuel appel concernant les condamnations visées par l'exécution provisoire.

Devant le TGI : il peut être saisi par requête conjointe (si les deux parties sont d'accord ce qui n'est jamais le cas en matière de recouvrement de charges) ou par voie d'assignation.

L'assignation : la personne assignée dispose d'un délai de 15 jours pour constituer avocat.

Le tribunal est formellement saisi par la remise au greffe d'une copie de l'assignation. Cette

remise doit être faite dans les 4 mois de l'assignation, à défaut elle sera caduque.

Le jugement rendu est susceptible d'appel.

L'exécution de la décision de justice (définitive) en matière de recouvrement de charges :

Une fois que le syndicat des copropriétaires dispose d'un titre exécutoire définitif (plus de voie de recours) c'est à dire d'une décision de justice définitive il dispose de plusieurs options pour recouvrer les condamnations notamment :

- En procédant à la saisie arrêt des rémunérations du copropriétaire défaillant (saisie sur salaire)
- En saisissant le compte bancaire du débiteur
- En saisissant les loyers perçus par le copropriétaire bailleur
- En effectuant la vente forcée des biens immobiliers du copropriétaire (cette dernière option nécessite une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. En pratique, c'est la voie la plus efficace pour recouvrer l'intégralité des condamnations).