

LE RECOUVREMENT DES CHARGES IMPAYEES

Marie-Julie DINGUIRARD-PARENT.

Le recouvrement des charges: une nécessité!

- Les textes sur la copropriété se sont efforcés de faciliter la tâche du syndic en la matière:
 - Dispense d'autorisation préalable du syndic par l'assemblée générale pour les actions en recouvrement,
 - Mise en demeure par simple lettre recommandée avec accusé de réception,
 - Mise en place d'une procédure judiciaire « allégée » (art 19-2 loi du 10 juillet 1965)

Compétence de droit commun

- Après une mise en demeure de payer restée sans effet, le syndic peut, de sa propre initiative, assigner le copropriétaire débiteur de provisions ou de charges définitives devant le Tribunal d'Instance ou de Grande Instance selon le montant de la demande. Si le débiteur est commerçant, le syndic peut également saisir le Tribunal de Commerce.
- Lorsque le montant des charges n'excède pas 4 000 euros, l'instance peut être engagée devant le juge de proximité qui, en cas de difficultés sérieuses, renvoie devant le juge d'instance.
- Lorsque le montant des charges est compris entre 4 000 euros et < 10 000 : le Tribunal d'Instance est compétent.
- Lorsque le montant des charges est > à 10 000 euros : le Tribunal de Grande Instance est compétent.

Procédures simplifiées

- Injonction de payer,
- Procédure en référé-provision,
- Procédure accélérée de l'article 19-2

Injonction de payer

- Cette procédure est possible lorsque la créance a une cause contractuelle et s'élève à un montant déterminé.
- La procédure d'injonction de payer instituée par les articles 1405 et suivants du Code de procédure civile est applicable au recouvrement des créances du syndicat contre les copropriétaires.
- Quelle que soit l'importance des sommes à récupérer, la juridiction compétente est toujours le tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 60).
- Le syndic peut présenter lui-même la requête ; le ministère d'un avocat n'est pas nécessaire.

- La demande est formée par le syndic sans que l'intervention d'un avocat soit nécessaire, elle doit être accompagnée des pièces justificatives de l'existence et du montant de la créance du syndicat, à l'exclusion toutefois de toute demande de dommages-intérêts.
- Au vu de la requête adressée par le syndic au greffe du tribunal, le juge, s'il l'estime fondée, prend une ordonnance d'injonction de payer, laquelle doit ensuite être signifiée par exploit d'huissier au copropriétaire débiteur. Celui-ci a un délai d'un mois s'il entend faire opposition à l'ordonnance ; à défaut, le syndic dispose alors d'un délai d'un mois pour demander au juge la formule exécutoire de son ordonnance, laquelle produit tous les effets d'un jugement contradictoire non susceptible d'appel ; elle doit être signifiée au débiteur en vue de sa mise à exécution, comme toute décision judiciaire.
- En revanche, en cas d'opposition de la part du débiteur, formée devant le tribunal d'instance ou de commerce, l'affaire sera jugée dans les conditions de droit commun

Procédure du référé-provision

- Le syndic peut recourir à cette procédure accélérée, dès lors qu'il est en mesure de justifier l'existence et le montant de la dette du copropriétaire assigné (preuve des appels de fonds conformes aux décisions d'assemblée générale et de la mise en demeure de payer adressée au défaillant).

À défaut, le juge ne peut pas accueillir la demande.

- L'action en recouvrement de charges intentée devant le juge des référés par un syndicat de copropriétaires est recevable, dans la mesure où la créance du syndicat contre le copropriétaire n'est pas sérieusement contestable. Le budget des travaux sur parties communes a été régulièrement approuvé en assemblée générale dont la décision a été notifiée au copropriétaire, qui ne l'a pas contestée en temps utile.

Recouvrement des provisions budgétisées: une procédure accélérée

- L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le copropriétaire qui ne paye pas, à sa date d'exigibilité, une des provisions du budget prévisionnel voté pourra, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant trente jours, être condamné par le juge, statuant comme en matière de référé, à payer non seulement le trimestre échu mais également les trimestres restant à échoir.
- Cette décision, assortie de l'exécution provisoire de plein droit, constituera pour le syndicat le "titre" nécessaire à la mise en oeuvre de toutes les voies d'exécution forcée de droit commun (saisie sur compte bancaire, sur salaire, sur les loyers dus par le locataire du copropriétaire débiteur, etc.).

- La procédure prévue par l'article 19-2 n'est applicable que pour les provisions du budget prévisionnel voté.
 - ⇒ Elle ne s'applique pas à la situation envisagée par le second alinéa de l'article 43 nouveau du décret de 1967 modifié.
 - ⇒ Elle ne s'applique pas non plus aux dépenses pour travaux visées par l'article 14-2 nouveau de la loi et dont la liste est fixée par l'article 44 du décret modifié du 17 mars 1967.

- **Effets de la mise en demeure :**

À l'expiration du délai de trente jours, qui court à compter du lendemain du jour de la première présentation de la mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire, les autres provisions prévues à l'article 14-1 de la loi deviennent immédiatement exigibles.

L'expiration du délai permet au syndic d'assigner le copropriétaire débiteur devant le président du tribunal de grande instance compétent.

- L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit. Son exécution n'est donc pas paralysée si le copropriétaire condamné en relève appel dans le délai de quinze jours de sa notification.

Procédure de recouvrement au fond

- Depuis la réforme introduite par la loi du 13 décembre 2000, la procédure de recouvrement au fond ne devrait être utilisée que pour le recouvrement des provisions non budgétisées et plus généralement pour le recouvrement de toutes les charges, en cas d'insuffisance des provisions après approbation des comptes.
- Mais, en pratique, la procédure accélérée prévue par l'article 19-2 est très peu utilisée et l'action au fond reste la plus usitée car elle permet tout à la fois le recouvrement des charges et des provisions, budgétisées ou non.

- C'est au syndicat qu'il appartient de démontrer la défaillance d'un copropriétaire à s'acquitter de sa part des charges
=> À cet effet, il doit produire les documents utiles pour justifier sa demande: en général, sont retenus comme documents utiles le procès-verbal de l'assemblée générale portant approbation des comptes, les comptes individuels des copropriétaires débiteurs et le décompte de répartition des charges.

- Intérêts de retard :

L'article 36 du décret du 17 mars 1967 fixe au taux légal en matière civile, à compter d'une mise en demeure du syndic, les intérêts des sommes dues au syndicat par un copropriétaire. Toute clause contraire est réputée non écrite en application de cet article 36 et de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 qui permettent seulement d'exclure tout intérêt

- Dommages et intérêts

La rétention abusive des sommes dues à la copropriété par un copropriétaire peut causer au syndicat un préjudice distinct de celui réparé par les intérêts moratoires et entraîner l'allocation de dommages-intérêts.

- Frais de recouvrement

Issu de la loi du 13 décembre 2000, et complété par celle du 13 juillet 2006, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que sont imputables au seul 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.

Conclusion

- Même si le législateur a prévu diverses procédures judiciaires de recouvrement de charges et est intervenu pour en assouplir certaines règles afin de les rendre plus efficaces, le recours à la voie judiciaire doit être utilisée lorsque la situation est définitivement compromise = pathologique et qu'il n'existe plus d'autres traitements!
- Mieux vaut essayer d'agir en amont : il faut favoriser les moyens de prévention.