



# LES IMPAYES DE CHARGES EN COPROPRIETE

Soirée-débat du 27 janvier 2015

**LES OUTILS PREVENTIFS ET LE  
PRE-CONTENTIEUX**

toulouse  
métropole  
COMMUNAUTÉ URBAINE



# UN SUIVI DES IMPAYÉS, POURQUOI ?

- Les provisions pour charges sont trimestrielles et évolutives à chaque exercice (basées sur le budget prévisionnel voté à l'assemblée général des copropriétaires)
- Elles permettent le bon fonctionnement de la copropriété (entretien des parties communes, des ascenseurs, des espaces verts, paiement du gardien etc.)
- Tous les copropriétaires doivent participer au paiement de ces dépenses, qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs
- Le suivi des impayés de charges en copropriété est primordial : les charges de copropriété, surtout dans les immeubles comportant plus de 100 logements, représentent des sommes importantes



# LA PRÉVENTION DES IMPAYÉS

3  
1<sup>ère</sup> Partie :

○ **Mesure n°1 :**

→ **Proposer des solutions aux copropriétaires ayant des difficultés financières passagères ou chroniques afin d'adapter le paiement de leur charges à leur budget**

2 moyens:

- **La mensualisation :**

Les provisions pour charges doivent être payées en début de chaque trimestre mais l'AG peut décider de mettre en place des modalités différentes telle que la mensualisation

L'effort financier est donc étalé en 3 fois

Mais il faut que les comptes de la copropriété soient suffisamment approvisionnés pour permettre au syndic de payer les factures

- **Le prélèvement automatique :**

Il ne nécessite aucune démarche de la part du copropriétaire

→ facteur de tranquillité et de sécurité

Mais il peut générer des frais bancaires

○ **Mesure n° 2 :**

→ **Mettre en place des mécanismes d'alerte**

- **La relance**

Pointer régulièrement (tous les mois par exemple) les copropriétaires débiteurs et les relancer systématiquement dès la 1<sup>ère</sup> défaillance

- **Le tableau de suivi**

Élaborer un tableau de suivi permettant de suivre l'évolution de la dette et de relancer les copropriétaires débiteurs

NOM	PO ou PB	Paiement mensuel ou par prélèvement	Dette au 01/03	Date relance	Dette au 01/06	Date relance
M. Y	PO	Mensuel	200 €	Relance le 15 /04 DP accordés (50 € sur 3 mois)	20 €	Pas de relance. DP respectés
M. Z	PB	Mensuel	250 €	Relance le 15/04 Doit régler le 01/05	600 €	Relancé le 10/05 Engagement non respecté → à convoquer



**LE TRAITEMENT DES  
IMPAYÉS AVANT LA  
PROCÉDURE JUDICIAIRE**

**2<sup>ème</sup> Partie :**

6

○ **6 moyens différents pour traiter les impayés et ainsi éviter les procédures contentieuses**

→ **l'échéancier de paiement**

Le syndic peut accorder à un copropriétaire ayant des difficultés passagères, des délais de paiement en fonction d'un échéancier négocié tenant compte du paiement des provisions pour charges courantes

Cet accord sera formalisé par écrit avec précision (dates/montants/modalités de paiement convenus /signatures des deux parties)

→ **la remise de chèques à encaissement différé**

Afin de prouver leur bonne foi, certains proposent de remettre au syndic plusieurs chèques à encaisser selon un échéancier convenu. Cela demande un effort de gestion de la part du syndic.

Attention aux chèques sans provisions

→ **la cession volontaire des rémunérations**

Procédure par laquelle le débiteur déclare céder volontairement à son créancier une partie de son salaire (procédure devant le greffe du tribunal d'instance). Cette déclaration de cession est transmise à l'employeur qui verse directement au créancier.

○ **6 moyens différents pour traiter les impayés et ainsi éviter les procédures contentieuses**

→ **la lettre R.A.R**

Elle vaut mise en demeure et fait courir des intérêts de retard (art. 63 Décret 1967). Les frais qu'elle entraîne peuvent être mis à la charge du débiteur

→ **la sommation d'huissier**

Utilisée notamment quand le débiteur ne retire pas le courrier RAR Frais à la charge du créancier

→ **le commandement de payer**

Etape préalable aux procédures de saisies car l'obtention d'un titre exécutoire (jugement) est soumise à la délivrance préalable d'un commandement

Le commandement est obligatoire avant la prise d'hypothèque





# LES GARANTIES DE RECOUVREMENT

9  
3<sup>ème</sup> Partie :

# RAPPEL DE LA PROCÉDURE JUDICIAIRE

## ○ A quelle juridiction s'adresser?

En fonction du montant de la dette...

- Demande inférieure ou égale à 4 000 € :

**Juridiction de Proximité**

- Demande entre 4 000 et 10 000 € :

**Tribunal d'Instance**

- Demande supérieure à 10 000 € :

**Tribunal de Grande Instance**

L'assistance d'un avocat est obligatoire devant le tribunal de grande instance

# LES GARANTIES SUR LE LOGEMENT

## - L'hypothèque légale

Elle bénéficie au syndicat des copropriétaires pour les créances exigibles depuis 5 ans maximum

Elle peut être prise par le syndic au profit du syndicat après mise en demeure du copropriétaire restée infructueuse (inscription au bureau des hypothèques)

Elle constitue un gage au profit du syndicat sur le lot du copropriétaire défaillant

## - Le privilège immobilier spécial

Les créances garanties sont relatives aux charges de l'année courant et des 4 dernières années. Pour les créances relatives aux charges de l'année courante et des 2 dernières années, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers

Ce privilège est mis en œuvre lors de la vente d'un lot → Le syndic doit alors faire opposition dans les 15 jours de l'avis de mutation adressé par le notaire

# LES AUTRES GARANTIES

- **Le privilège mobilier spécial**

Il porte sur tout ce qui garnit les lieux. Sauf dans le cas d'une location meublée, il portera sur les loyers

- **La saisie conservatoire des créances**

Utilisée lorsque des circonstances menacent le recouvrement d'une créance pourtant fondée en son principe

Le créancier saisit le juge de l'exécution → La saisie bloque les fonds détenus par le tiers-saisi jusqu'à ce que la dette soit remboursée (volontairement ou forcée)

Une fois que le créancier a obtenu un titre exécutoire, elle peut être convertie en saisie-attribution

# LES ACTEURS INDISPENSABLES : LE SYNDIC ET LE CONSEIL SYNDICAL

- Ces missions de surveillance et de traitement des impayés relèvent de la mission du syndic, pour le compte du syndicat
- Le conseil syndical vient appuyer le syndic dans ces tâches: habitant en général sur place, il connaît donc mieux les copropriétaires débiteurs
  - aide à la communication et à la prévention des impayés
  - le CS est mieux informé de la situation financière de la copropriété (impact sur le budget, le travail en commun avec le syndic, les liens avec tous les copropriétaires)

# QUELLES SOLUTIONS POUR LE COPROPRIÉTAIRE ?

- Le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) :  
une aide ponctuelle
- Le délai de grâce : sous certaines conditions (prêt  
immobilier)
- Le dossier de surendettement : une solution  
possible avant la procédure

# LES CONTACTS UTILES

- **Adil 31** : 4 rue Furgole 31000 Toulouse Tél : 05 61 29 13 05  
[k.heddar@adil31.org](mailto:k.heddar@adil31.org)
- **Banque de France** : 4 rue Deville CS 90103 31001 Toulouse Cedex 6  
<http://www.banque-france.fr/>
- **Barreau de Toulouse** : 13 Rue des Fleurs 31000 Toulouse  
<http://www.avocats-toulouse.com/> (voir annuaire)
- **CCAS** : 2 bis rue de Belfort 31000 Toulouse  
Tél : 05 61 58 85 85 <http://www.toulouse.fr/web/social/centre-communal-d-action-sociale>
- **Club des conseils syndicaux de la Haute-Garonne** : centre culturel Soupetard 63 Chemin de Hérédia 31500 Toulouse  
[clubdesconseilssyndicaux@gmail.com](mailto:clubdesconseilssyndicaux@gmail.com)  
Nouveau site internet : [www.cdcs31.fr](http://www.cdcs31.fr)
- **Familles de France** : 17 Place de la Daurade 31000 Toulouse  
<http://www.familles-de-france.org/>
- **Udaf 31** : 57 rue Bayard 31000 Toulouse <http://www.udaf31.fr/>



*MERCI DE VOTRE PARTICIPATION  
ET MERCI À TOUS LES INTERVENANTS*

toulouse  
métropole  
COMMUNAUTÉ URBAINE

