

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

## Le suivi des impayés de charges

- Comprendre l'impact des impayés sur les charges de la copropriété
- Savoir analyser une dette et choisir la bonne stratégie de recouvrement
- Mettre en place un suivi efficace pour maîtriser les coûts

---

**Inès DAMMAK**

Chargée d'opérations - Pôle copropriétés en difficulté

- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

## Plan de la formation

- Partie 1 : Le rôle du Conseil Syndical
- Partie 2 : Comprendre et analyser une dette copropriétaire
- Partie 3 : Mettre en place un suivi efficace
- Partie 4 : Les étapes du recouvrement
- Partie 5 : Les frais et honoraires spécifiques à la copropriété
- Echanges / questions

### Informations de session

- Salle C
- Ines DAMMAK
- Durée : 45 min + 15 min

**COMPTABILITE  
ET FINANCES**

## Partie 1

### Le rôle du Conseil Syndical dans le suivi des impayés

*Un acteur essentiel pour maîtriser les charges*

- Contrôler la gestion du syndic et la comptabilité
- Suivre régulièrement les impayés et les actions engagées
- Anticiper les difficultés et adapter la stratégie de Recouvrement
- Être force de proposition pour maîtriser les charges



Sans suivi actif du Conseil Syndical, les impayés deviennent rapidement incontrôlables ... et les charges explosent.

## Conseil syndical : « C'est la pièce maîtresse ! »

1

**Représente  
les copropriétaires**

2

**Assiste  
le syndic  
et contrôle sa  
gestion**

3

**Donne  
son avis**



### Conseil Syndical


**Le Conseil syndical assure le lien entre le syndic et les copropriétaires.**

## Un rôle central dans la gestion des impayés

### Rôle du conseil syndical

Le conseil syndical **contrôle et assiste le syndic dans la gestion de la copropriété**. Il contrôle notamment la **comptabilité, la répartition des dépenses** et les **marchés conclus** par le syndic.

*(Article 26 du décret du 17 mars 1967)*

 Il doit aussi être **associé à l'élaboration du budget prévisionnel**.

*(Article 18 de la loi du 10 juillet 1965)*


### Droit de regard permanent

Le conseil syndical peut **demander à tout moment** copie des documents utiles à la copropriété et **examiner toutes les pièces qu'il souhaite**.

*(Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)*

### Pénalités en cas de retard

Si le syndic ne transmet pas les documents dans un délai d'un mois :

 **Pénalité minimale : 15 € par jour de retard** (au profit du syndicat).

Ces pénalités sont **déduites de la rémunération du syndic**

lors de la clôture des comptes et de leur approbation en Assemblée générale.

*(Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)*

## Conséquence d'un binôme syndic / conseil syndical non impliqué


### Gouvernance

- Partenariat syndic / CS faible
- Peu de réunions de suivi
- Aucune concertation sur l'établissement du budget prévisionnel ou de l'ordre du jour
- Absence de recouvrement par le syndic et de suivi des impayés par le conseil syndical

### Gestion

- Budget prévisionnel non adapté aux besoins réels de la copropriété
- Charges non maîtrisées et non optimisées
- Régularisations de charges importantes
- Impayés importants, Créances irrécouvrables
- Absence de recouvrement par le syndic et de suivi des impayés par le Conseil Syndical
- Absence de stratégie d'entretien des parties communes et équipements communs

### Juridique

- Endettement > à 15% ou 25% → procédure d'alerte,  un mandataire ad hoc peut être désigné
- Article 29 1-A de la loi du juillet 1965

### Financier et Social

- Manque de trésorerie
- Dettes fournisseurs
- Travaux reportés, perte de standing
- Départ des copropriétaires impliqués et difficulté à constituer un conseil syndical mobilisé
- Dégradation du bâti, des parties communes et équipements communs
- Réparations de plus en plus fréquentes et coûteuses

## Partie 2

### Le suivi des impayés de charges

*Un suivi régulier pour anticiper les risques et limiter les pertes*

- Mettre en place un suivi trimestriel avec le syndic
- Analyser les dettes pour adapter les actions de Recouvrement
- Suivre chaque dossier pour éviter les situations irrécouvrables



Un impayé non suivi devient rapidement une perte pour la copropriété

## Reflexe : Mettre en place un suivi régulier des impayés



### Organiser des réunions de suivi

Il est conseillé de **planifier des réunions trimestrielles**.

- ✓ **Fréquence** : tous les trimestres
- ✓ **Lieu** : chez le syndic, en présence du responsable contentieux
- ✓ **Préparation** :
  - demander les documents à l'avance, analyser les soldes et dossiers, préparer les questions,
  - actualiser le **tableau de suivi** des impayés.



### Documents à obtenir avant la réunion

- Balance des copropriétaires en fin de trimestre
- Extrait des comptes individuels débiteurs
- État du contentieux (suivi dossier par dossier)
- Copies des échéanciers, assignations, jugements, oppositions, etc.



### Objectif

Ces réunions permettent de **suivre l'évolution des impayés**, d'**adapter les actions de recouvrement** et de **compléter le suivi du syndic** par le conseil syndical.



Un suivi trimestriel évite les dérives et limite les irrécouvrables.

## Avant toute action amiable ou judiciaire : analyser la dette



### Évaluer la dette



### Examiner la situation du débiteur



### Vérifier la nature juridique de la créance



### Décomposer et qualifier la dette


Faire le point sur :

- **l'importance du montant dû,**
- **l'ancienneté de la dette** (durée depuis le premier impayé).

Évaluer sa **bonne ou mauvaise foi**,  
Considérer ses **propositions de règlement** ou **échéanciers**,  
Analyser sa **capacité réelle à honorer ses engagements**.

La dette doit être :  
**Liquide** → la quote-part exacte est connue,  
**Certaine** → le budget et les comptes ont été **approuvés**,  
**Exigible** → l'**appel de fonds** a été émis.

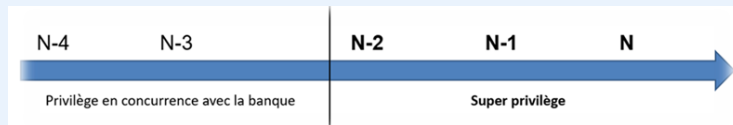
Identifier la **composition** : charges courantes, appels travaux, régularisations, frais, honoraires.  
Identifier la **nature du lot** concerné (appartement, parking, local, etc.).  
Vérifier le **montant cumulé** des appels de fonds dus.

 Avant toute procédure, il faut **sécuriser le dossier** : s'assurer que la dette est **fondée, chiffrée et exigible** pour éviter tout rejet du juge.

## Comment analyser un dossier en impayés de charges ?

### Évaluer la durée de la dette

Plus la dette est ancienne, plus le risque d'irrecouvrable augmente.



- ◆ De **N à N-2** → créance super privilégiée
- ◆ De **N-3 à N-4** → privilège en concurrence avec la banque
- ➔ Au-delà : risque de prescription

### Vérifier les frais et honoraires imputés

Faire le point sur les **frais de relance**, **honoraires et frais de recouvrement** déjà facturés au copropriétaire.

Ces frais doivent être **justifiés**, **proportionnés et prévus au contrat** pour être **acceptés par le juge**.

### Examiner les démarches amiables déjà menées

Identifier :

- les **propositions de règlement** ou **échéanciers**,
  - la **réactivité du copropriétaire** (bonne ou mauvaise foi),
  - le **montant de la dette** (notamment si < 5 000 €).
- 🎯 Objectif : déterminer si une **relance amiable** reste possible avant d'aller plus loin.

### Évaluer la procédure et le coût global

**Choisir la procédure adaptée** (injonction, référé, assignation)

Évaluer le **coût pour le syndicat** et les **chances de recouvrement**

📌 Une analyse rigoureuse en amont permet de choisir la stratégie la plus efficace, tout en sécurisant juridiquement le dossier avant toute action.

## Comprendre les créances irrécouvrables

**Il s'agit des sommes qui ne pourront pas être récupérées auprès du débiteur par le Syndicat des Copropriétaires.**

Ces créances irrécouvrables (d'abord considérées comme douteuses = une perte probable) sont constatées à l'issue de la distribution du prix de vente : **le prix de vente, insuffisant ne va pas pouvoir « désintéresser » tous les créanciers.**

- ◆ Il faut comprendre que plus la dette est ancienne plus la perte sera grande pour le syndicat des copropriétaires
- ◆ Dans le cas où des dossiers impayés « traînaient » **depuis plus de 5 ans**, il est primordial de pouvoir évaluer avec votre syndic le montant de la créance douteuse et de constituer un fond spécial pour l'absorber.

**⚠ Attention, le syndicat des copropriétaires doit donc toujours vérifier la cause des soldes irrécouvrables** ou des créances douteuses pour savoir si la responsabilité des intermédiaires est en cause (syndic, avocat, notaire, huissier).

## Points clefs

---

### A RETENIR

- **Toujours analyser la dette avant d’agir**
- **Adapter la stratégie de recouvrement à chaque dossier**
- **Un suivi rigoureux limite les pertes et sécurise les actions**

Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

## Partie 3

### Méthodologie d'un groupe de travail de suivi des impayés

*Structurer le suivi pour gagner en efficacité*

- Organiser un suivi régulier et structuré avec le syndic
- Disposer des bons outils pour analyser et piloter les impayés
- Assurer un suivi rigoureux pour sécuriser les actions de recouvrement



Un suivi structuré transforme une gestion subie des impayés en stratégie maîtrisée.

## Les missions du référent « impayés » au sein du conseil syndical

### Organiser les réunions de suivi

- Proposer des **dates** aux autres membres du conseil syndical ;
- Trouver un **lieu de réunion** (visioconférence, chez un membre, ou dans les locaux du syndic).

### Préparer les éléments nécessaires

- Demander au syndic les **documents comptables** (balances, extraits de comptes, état du contentieux, etc.) ;
- Mettre à jour le **tableau de suivi** des impayés (Excel ou autre outil partagé).

### Assurer le suivi et la traçabilité

- Rédiger un **compte rendu synthétique** après chaque réunion ;
- Veiller à ce que le **tableau de suivi** soit régulièrement actualisé et partagé avec les membres du CS.

 La désignation d'un référent "impayés" favorise une **organisation efficace**, une **meilleure communication avec le syndic** et un **suivi continu** de la trésorerie de la copropriété.

## Préparer le tableau de suivi des impayés de charges

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Numéro de compte	Copropriétaire	Statut	Dettes au 31.03.2025	Dettes au 30.06.2025	Evolution E-D	Code procédure	Suivi contentieux du syndic	Préparation du GTI
450...	Nom du copropriétaire	PO			Afin de comparer la dette du copropriétaire d'un trimestre à l'autre	Echéancier	<b>GTI du XXX</b> : le copropriétaire procède à des règlements réguliers	<b>GTI du XX/XX</b> : Il s'agit d'un PO, le copropriétaire semble de bonne foi. Un échéancier écrit et signé est mis en place sur XX mois (maximum 24 mois si pas de décision d'AG) qui permet de régler XXX € de la dette par mois en charges courantes.
450....	Nom du copropriétaire	PB			Afin de comparer la dette du copropriétaire d'un trimestre à l'autre	Assignation	<b>GTI du XX</b> : d'après le suivi contentieux du syndic, un commandement de payer a été signifié le ... <b>GTI du XX/XX</b> : d'après le suivi contentieux du syndic, l'audience est prévue le...	<b>GTI du XX/XX</b> : Il s'agit d'un PB, qui ne procède à aucun règlement depuis le XX/XX. Une audience est prévue le XX/XX. La copie du jugement devra être transmise au conseil syndical pour analyse

## Analyser un compte copropriétaire

Libellé	Date	Débit €	Crédit €	Solde évolutif
<b>Solde antérieur</b>		10104,24	0,00	
Charges courantes 2022 - Appel N° 1/4 01/01	01-01-22	877,32	-	10981,56
Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 01/01	01-01-22	40,58	-	11022,14
Chèque 0000498 KOSMAG - 307,9 EUR	11-01-22	-	307,90	10714,24
Chèque 0000499 KOSMAG - 305 EUR	07-02-22	-	305,00	10409,24
Chèque 0000500 KOSMAG - 305 EUR	07-03-22	-	305,00	10104,24
<b>Honoraires suivi contentieux 1er trimestre</b>	24-03-22	339,00	-	10443,24
Charges courantes 2022 - Appel N° 2/4 01/04	01-04-22	877,32	-	11320,56
Fonds pour travaux - Appel N° 2/4 01/04	01-04-22	40,58	-	11361,14
Chèque 0000509 KOSMAG - 317,9 EUR	13-04-22	-	317,90	11043,24
19/04/22 HONO CA AFF KOSMAG / BOURGEOIS	22-04-22	1090,34	-	12133,58
Chèque 0000510 KOSMAG - 300 EUR	12-05-22	-	300,00	11833,58
HONORAIRES - JUGEMENT DU 25.05.2022 FRAIS AVOCAT	25-05-22	-	4825,54	7008,04
HONORAIRES - JUGEMENT DU 25.05.2022 FRAIS CONTENTIEUX	25-05-22	-	1323,00	5775,04
<b>Honoraires suivi contentieux 2ème Trimestre</b>	09-06-22	339,00	-	6114,04
Chèque 0000511 KOSMAG - 300 EUR	13-06-22	-	300,00	5814,04
17/06/22 HONO EXECUTION AFF KOSMAG	23-06-22	607,00	-	6421,04
Charges courantes 2022 - Appel N° 3/4 01/07	01-07-22	877,32	-	7298,36
Fonds pour travaux - Appel N° 3/4 01/07	01-07-22	40,58	-	7338,94
Chèque 0000519 KOSMAG - 317,9 EUR	08-07-22	-	317,90	7021,04
Chèque 0000520 KOSMAG - 300 EUR	10-08-22	-	300,00	6721,04
Chèque 0000521 KOSMAG - 300 EUR	08-09-22	-	300,00	6421,04
<b>Honoraires suivi contentieux 3ème Trimestre</b>	20-09-22	339,00	-	6760,04
Charges courantes 2022 - Appel N° 4/4 01/10	01-10-22	877,32	-	7637,36
Fonds pour travaux - Appel N° 4/4 01/10	01-10-22	40,58	-	7677,94
<b>Solde Charges courantes 2021</b>	26-10-22	1242,02	-	8919,96
Solde Tx Rempl't Fenêtres+Création VM	26-10-22	455,36	-	9375,32
Autres avances - Appel N° 2/2 28/10	28-10-22	-	394,93	8980,39
SIGNIF ARRET AFF KOSMAG	03-11-22	212,25	-	9192,64
Chèque 0000533 KOSMAG - 300 EUR	16-11-22	-	300,00	8892,64
Chèque 0000534 KOSMAG - 300 EUR	16-12-22	-	300,00	8592,64
Avance trésorerie permanente - Appel N° 2/2 01/01	01-01-23	-	15,26	8577,38
Charges courantes 2023 - Appel N° 1/4 01/01	01-01-23	1010,22	-	9587,60
Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 01/01	01-01-23	45,69	-	9633,29
W1 ag250521 rempl porte asc180 - Appel N° 2/2 01/01	01-01-23	105,92	-	9739,21
Chèque 0000535 KOSMAG - 317,9 EUR	16-01-23	-	317,90	9421,31
<b>TOTAL</b>		<b>19561,64</b>	<b>10140,33</b>	

### Repérer les frais et honoraires

Toujours **vérifier la nature et la base contractuelle** des frais imputés.

Les frais injustifiés peuvent être **annulés ou transférés** sur le compte général de la copropriété.

COULEUR	SIGNIFICATION	EXEMPLE / ATTENTION
<span style="color: purple;">●</span> Solde antérieur	Dettes reportées des exercices précédents	Le syndic doit être en mesure de justifier le solde
<span style="color: red;">●</span> Suivi contentieux syndic	Relances, mises en demeure, honoraires du syndic	⚠ Ne peuvent être imputés qu'en cas de diligences exceptionnelles
<span style="color: blue;">●</span> Honoraires des tiers	Frais d'huissier, d'avocat, d'intervenants extérieurs	Doivent être justifiés par des actes
<span style="color: yellow;">●</span> Traitement comptable du jugement	Vérifier que la décision du juge a bien été traduite comptablement	Attention aux frais qui ont été rejetés par le juge
<span style="color: grey;">●</span> Régularisation des charges	Ajustement après approbation des comptes	Les dépenses de l'exercice 2021 sont supérieures au budget prévisionnel appelé

📌 Une lecture rigoureuse du compte évite les rejets judiciaires et protège la crédibilité du syndic et du conseil syndical.

## Analyser un jugement (1/2)

### Demands du SDC

Par exploit en date du 1er juin 2021, le syndicat des copropriétaires [REDACTED] de l'immeuble du [REDACTED] [REDACTED] a fait assigner [REDACTED] [REDACTED] aux fins de voir le tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, prononcer sa condamnation au paiement des sommes de :

986,51 euros, au titre des charges et travaux impayés entre le 31 décembre 2013 et le 1er avril 2021, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 15 mai 2018 et capitalisation des intérêts dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du code civil

3 021,20 euros au titre des frais contentieux en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- 1 400 euros à titre de dommages et intérêts,
- 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de la présente instance.

Par "frais nécessaires" au sens de cette disposition, il faut entendre les diligences efficaces qui marquent une étape indispensable dans le processus de recouvrement, comme la mise en demeure, préluce obligé à l'article 19-1 de la loi ou au cours des intérêts.

Ne relèvent donc pas des dispositions de l'article 10-1 précité, les frais de suivi de procédure, les honoraires du syndic pour transmission du dossier à l'huissier ou à l'avocat, pour "suivi contentieux" ou "suivi procédure", qui font partie des frais d'administration courante entrant dans la mission de base de tout syndic et répartis entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes, les frais d'assignation en justice, qui feront l'objet des dépens de l'instance, les frais d'avocat qui sont arbitrés dans le cadre de l'article 700 du code de procédure civile, les relances postérieures à la délivrance de l'assignation.

### Décision du juge

#### PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision réputée contradictoire, mise à disposition au greffe, rendue en premier ressort,

Condamne la [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires [REDACTED] la somme de 864,55 euros arrêtée au 1er avril 2021, appel du 1er trimestre 2021 inclus, outre intérêt au taux légal à compter du 7 juin 2018 et capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil,

Condamne la [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires [REDACTED] la somme de 199 euros au fondement de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

Rejette la demande de dommages et intérêts formée par le syndicat des copropriétaires [REDACTED],

Condamne la [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires [REDACTED] de l'immeuble du [REDACTED] [REDACTED] la somme de 500 euros, au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la [REDACTED] aux entiers dépens de la présente instance,

Dit n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire.

La créance au principal

Les frais article 10-1/9-1 contrat syndic

Dommages Intérêts (DI)

L'article 700

La créance au principal

Les frais article 10-1/9-1 contrat syndic

Dommages Intérêts (DI)

L'article 700

## Analyser un jugement (2/2)

COMPTE COPROPRIETAIRE	Imputation sur compte copropriétaire	Condamnation par le juge	REJET supporté par la copropriété qui sera imputé sur les comptes de charges 622 (frais et honoraires syndic)
La créance au principal (dettes de charges)	986,51 €	864,55 €	
*Les frais nécessaires (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 »)	3 021,20 €	199,00 €	
<b>TOTAL</b>	<b>4 007,71 €</b>	<b>1 063,55 €</b>	<b>2 822,20 €</b>
Dommages Intérêts (DI) pour le préjudice subi (demande)	1 400,00 €	- €	REJET supporté par la copropriété qui sera imputé sur les comptes de charges 623 (honoraires tiers intervenants)
Les dépens * (demande)	- €		Réel
<b>L'article 700 (demande)</b>	<b>1 200,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>700 €</b>
Les intérêts légaux	- €		non calculé - ni demandé
<i>*frais honoraires syndics et MED</i>			



Soit 3 522,20 € restant à la charge de la copropriété

## Points clefs

---

### A RETENIR

- **Structurer le suivi avec des réunions régulières et des outils adaptés**
- **Désigner un référent “impayés” pour piloter et coordonner les actions**
- **Assurer un suivi rigoureux et tracé pour sécuriser le recouvrement**

Sans organisation, le suivi des impayés devient inefficace... et coûteux.

## Partie 4

### La phase « amiable et contentieuse »

*Mettre en œuvre les actions de recouvrement de manière progressive et efficace*

- Comprendre les différentes étapes du recouvrement
- Savoir quand passer de l'amiable au contentieux
- Sécuriser les procédures pour maximiser les chances de recouvrement



Un recouvrement efficace repose sur des actions progressives, adaptées et juridiquement sécurisées.

## Le début de la procédure : la mise en demeure

La **mise en demeure** est **indispensable** pour engager une procédure amiable ou judiciaire. Elle formalise le dernier avertissement adressé au copropriétaire avant action.

### Son contenu essentiel

- ✓ **Rappel** du montant de la créance (de telle date à telle date)
- ✓ **Mention** des relances ou démarches amiables déjà effectuées
- ✓ **Délai de paiement** accordé :
  - 🕒 *30 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre*
- ✓ **Avertissement** : à défaut de règlement, ouverture d'une procédure de recouvrement judiciaire
- ✓ **Information** sur les **intérêts légaux** applicables (article 36 du décret de 1967)

📌 La mise en demeure fait courir les **intérêts au profit du syndicat**, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété.

⚠️ **Lettre recommandée avec accusé de réception**, comportant la mention :  
« *Lettre recommandée valant mise en demeure* »  
(Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965)

## La procédure : l'assignation

**Le demandeur est le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.**

Type de demande	Objet / base légale
<b>La créance principale</b>	Montant total des charges impayées
<b>Les frais nécessaires</b>	<i>Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965</i> — honoraires et frais engagés pour le recouvrement
<b>Les dommages-intérêts (DI)</b>	Pour le <b>préjudice subi</b> par le syndicat
<b>Les dépens</b>	Frais liés à la procédure (actes, huissier, etc.)
<b>Article 700 CPC</b>	Remboursement des frais non inclus dans les dépens (honoraires d'avocat, etc.)
<b>Clause pénale ou majoration d'intérêts</b>	Si prévue dans le règlement de copropriété ou votée en AG

Le syndic agit **au nom du syndicat** pour recouvrer les sommes dues.  
Il doit être **habilité par le mandat de gestion valide**.

**Bon à savoir – Les “dépens”**  
En matière civile, seuls les **frais directement liés à la procédure** sont qualifiés de dépens (article 695 CPC).  
Le juge désigne la partie qui en supporte la charge — **en principe, la partie perdante**.

### **Conseil pratique ARC**

Formulez des **demandes précises et motivées**, appuyées sur les **textes applicables**  
Cela évite les rejets partiels ou les contestations du copropriétaire débiteur.

## Les différentes phases de recouvrement


### Phase amiable

**Objectif :** Obtenir un règlement rapide sans procédure

**Actions principales :**

- Relances simples (mail, téléphone, courrier)
- Contact direct avec le copropriétaire
- Proposition d'échéancier

**Frais imputables :**

 Aucun (à la charge du syndicat)


### Phase précontentieuse

**Objectif :** Mettre en demeure et préparer le dossier judiciaire

**Actions principales :**

- Envoi d'une **LRAR valant mise en demeure**
- Calcul de la dette et des intérêts légaux
- Suivi du dossier avec le conseil syndical

**Frais imputables :**

 **Frais nécessaires** (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965) à compter de la mise en demeure


### Phase contentieuse

**Objectif :** Obtenir un titre exécutoire et recouvrer la créance

**Actions principales :**

- **Assignment ou injonction de payer**
- Intervention d'un avocat / huissier
- Suivi de l'exécution du jugement

**Frais imputables :**

 **Frais de justice** (huissier, avocat, dépens, art. 700 CPC)

### À retenir

Chaque phase doit être **documentée, datée et justifiée**, pour que les **frais soient imputables** au copropriétaire débiteur (article 10-1 loi du 10 juillet 1965).

## Focus sur la Saisie Immobilière : deux conditions impératives

**1. Avoir un titre exécutoire** : c'est-à-dire un jugement de condamnation devenu définitif (sans voies de recours possibles).

### **2. Un vote en assemblée générale de la saisie immobilière : 4 résolutions à voter**

1.Principe de saisie

2.Montant de la mise à prix

3.Montant des sommes estimées **définitivement perdues** (*article 11-I, point 11 du décret du 17 mars 1967*)

4.Habilitation donnée au syndic **pour mener la saisie immobilière** (*art. 55 du décret du 17 mars 1967*)

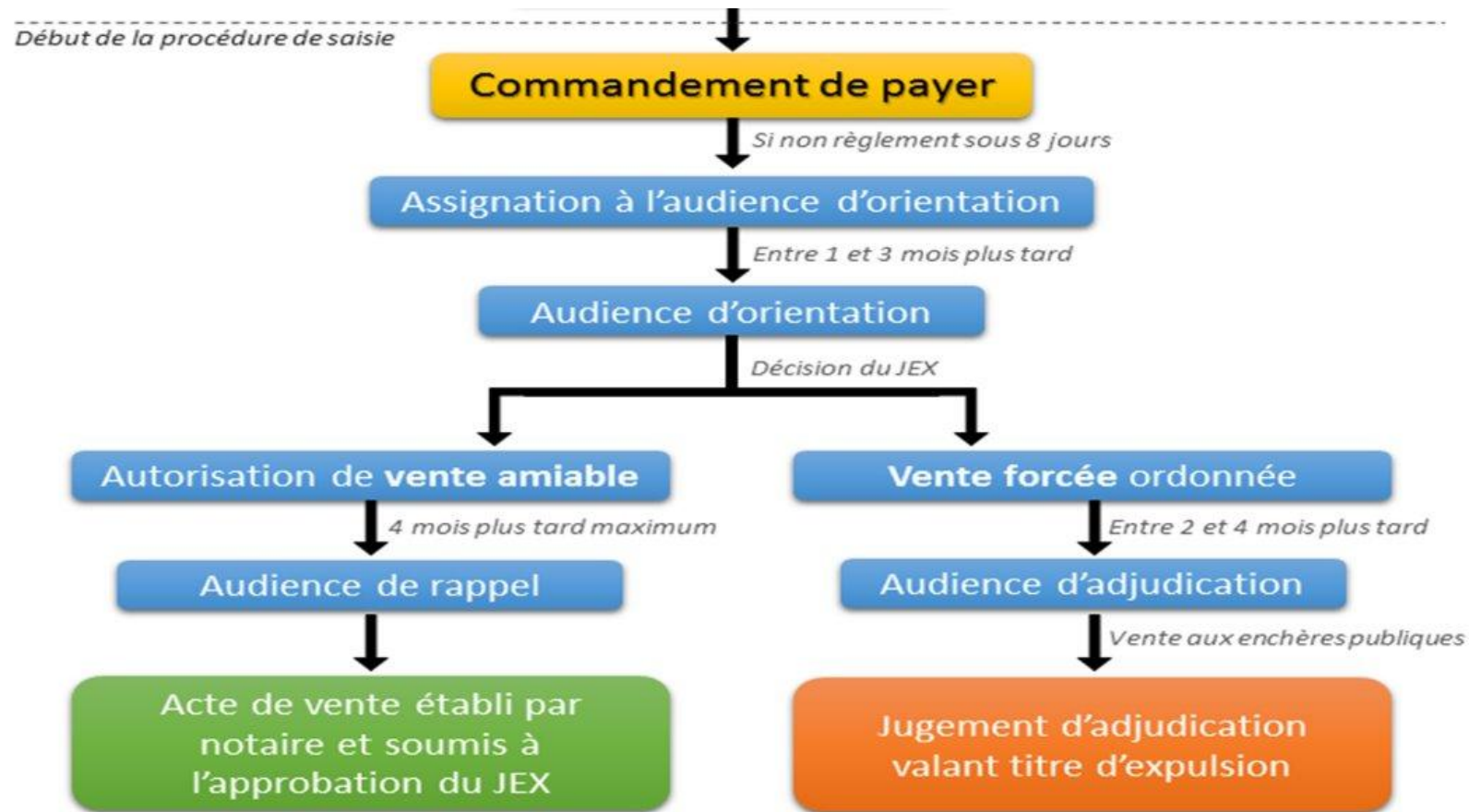
Optionnel : Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, décide de remettre le bien en vente

La saisie immobilière doit être **confiée à un avocat spécialisé** : il y a de nombreuses **démarches à effectuer et des délais précis à respecter** sous peine de nullité.

En AG lors du vote de la saisie immobilière

*Les voix du copropriétaire saisi ne sont pas prises en compte dans le décompte des voix ,et il ne peut pas recevoir de mandats pour représenter d'autres copropriétaires (art 19-2 de la loi du 10 juillet 1965)*

## Les audiences liées à la saisie immobilière



## La procédure d'ordre : la récupération des fonds

**La procédure d'ordre** désigne la distribution entre les créanciers du prix de vente d'un bien immobilier saisi

Elle consiste à payer d'abord ceux auxquels la loi accorde la priorité, par exemple le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil « dit super privilège en copropriété »

**Attention :** elle ne peut s'appliquer que dans le cas où plusieurs créanciers se sont manifestés dans les délais impartis.

Elle peut-être amiable ou judiciaire :

- ❖ **Amiable** : tout les créanciers et le débiteur sont d'accord sur le montant de paiement de leur créance = règlement amiable
- ❖ **Judiciaire** : un créancier ou le débiteur ne sont pas d'accord sur le montant de la créance (souvent lorsque le prix de la vente du bien est insuffisant) = C'est le juge qui définira un montant pour le paiement de la créance pour chaque partie)

## Partie 5

### Frais et honoraires « spécifique à la copropriété »

*Découvrir les frais liés au recouvrement des impayés de charges*

- Les frais applicables lors du recouvrement des impayés de charges
- Les intérêts légaux
- Les diligences exceptionnelles
- Le protocole de recouvrement



Un sécurisées.

## Les frais nécessaires Article 10-1 de la loi 10 juillet 1965

Les **frais nécessaires engagés par le syndicat** pour le recouvrement d'une créance justifiée sont **imputables uniquement au copropriétaire débiteur**.

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

- ◆ **Les frais nécessaires exposés par le syndicat**, notamment :
  - frais de **mise en demeure**,
  - **relances**,
  - **prise d'hypothèque**,
  - droits et émoluments des **huissiers de justice**,
  - frais de **recouvrement** ou d'**encaissement**,  
*à compter de la mise en demeure.* »

**⚠ Attention :**

Seuls les **frais nécessaires et justifiés** peuvent être imputés.

Le juge **contrôle la réalité et la proportion** de ces frais.  
Les **frais abusifs ou non prévus au contrat** peuvent être **rejetés** et réintégrés dans les charges communes.

**📌 En pratique**

Toujours vérifier que les **frais de recouvrement** ont été **engagés après la mise en demeure**, sont **prévisibles et proportionnés**, et figurent dans le **contrat de syndic**.

## Les intérêts légaux article 36 du décret du 17 mars 1967

- De nombreux syndics disent, que ces intérêts légaux ne peuvent pas être appliqués en dehors de l'autorisation du juge, ceci est **INEXACT**.
- Article 36 du décret du 17 mars 1967 : « *sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixe au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant* »
- Cela signifie que dès la mise en demeure (LRAR ou par huissier), les intérêts sont dus au taux légal et ce, en l'absence même de procédure judiciaire
- Si une copropriété est obligée d'aller devant le juge, elle demandera au juge par précaution de valider les intérêts calculés. Le juge est libre de confirmer ou non les calculs de la copropriété.
- Le juge a seulement le pouvoir de faire remise de ces intérêts pour des raisons justifiées.

## Les intérêts légaux article 36 du décret du 17 mars 1967

« *Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article 35 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.* »  
*les taux d'intérêt légal pour le premier semestre 2026 à : 6,67 % pour les créances des particuliers n'agissant pas pour des besoins professionnels, 2,62 % pour les autres cas »*

💡 Le calcul s'effectue **au prorata du nombre de jours** à partir :  
de la **mise en demeure** et selon le **taux applicable sur la période concernée.**

### **Exemple**

Montant dû : 2 000€

Taux d'intérêt légal : 6,67%  $2\,000\text{€} * 0,0667 * (180/365) = 65,79\text{€}$  d'intérêts

Retard : 180 jours (environ 6 mois)

Ces **65,79€** sont imputables **au compte du copropriétaire débiteur** et versés au **profil du syndicat**

## Les prestations facturables par le syndic (article 9-1 du contrat type 2015)

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;</p> <p>Relance après mise en demeure ;</p> <p>Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;</p> <p>Frais de constitution d'hypothèque ;</p> <p>Frais de mainlevée d'hypothèque ;</p> <p>Dépôt d'une requête en injonction de payer ;</p> <p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice  <b>(uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;</b>  <b>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)</b></p>	Cf. votre contrat syndic

***Les diligences exceptionnelles correspondent à une charge de travail supplémentaire du syndic, en sus du suivi du recouvrement classique, facturable uniquement en cas de procédure complexe (succession, saisie, etc.).***

## Qu'entend-t-on par une diligence exceptionnelle ?

### Référence jurisprudentielle

CA Lyon, 8e ch., 6 avr. 2021, n° 20/02907

« Les frais de mise en demeure ne sont pas contestables, mais la constitution de dossier pour huissier ou avocat ne se justifie qu'en cas de diligences exceptionnelles. »

<https://www.doctrine.fr/d/CA/Lyon/2021/C73EFC36669577C13E679>

### Définition

Une **diligence exceptionnelle** est une démarche **inhabituelle ou complexe** nécessitant une **intervention supplémentaire du syndic**.

Elle s'applique uniquement lorsque le recouvrement dépasse la gestion classique (ex. succession, procédure étrangère...).

### Caractéristiques clés

Elle implique une **activité inhabituelle** du syndic.

Le **caractère exceptionnel** doit être démontré (charge de travail accrue).

La **facturation d'honoraires** pour avocat ou huissier ne se justifie que dans ces cas.

C'est donc **l'exception, pas la règle**.

**Exemple concret : Succession sans héritier ou avec plusieurs indivisaires à l'étranger**

## Exemple de frais abusifs honoraires syndic (non-respect du contrat type)



Chaque trimestre, le même copropriétaire est facturé des honoraires de suivi de contentieux à hauteur de 339 €, en plus des honoraires des avocats et des huissiers comme suit :

	Charges courantes 2022 - Appel N° 1/4 01/01	01-01-22	947,69	-
	Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 01/01	01-01-22	42,53	-
→	Honoraires suivi contentieux 1 <sup>er</sup> trimestre	24-03-22	339,00	-
	Virement reçu VIR SEPA MONSIEUR OU MME ARIE	28-03-22	-	990,22
	Charges courantes 2022 - Appel N° 2/4 01/04	01-04-22	947,69	-
	Fonds pour travaux - Appel N° 2/4 01/04	01-04-22	42,53	-
→	Honoraires suivi contentieux 2 <sup>ème</sup> Trimestre	09-06-22	339,00	-
	Charges courantes 2022 - Appel N° 3/4 01/07	01-07-22	947,68	-
	Fonds pour travaux - Appel N° 3/4 01/07	01-07-22	42,53	-

## Faites voter en Assemblée générale un protocole de recouvrement clair et encadré

### Avantages du protocole de recouvrement

- Garantit une procédure identique pour tous les copropriétaires débiteurs
- Fixe un accord clair avec le syndic sur les étapes de recouvrement
- Encadre les tarifs des actes (syndic / avocat) votés en AG
- Réduit les frais inutiles et les démarches abusives
- Assure une transparence totale vis-à-vis des copropriétaires

**Ce protocole est à voter en assemblée générale pour que tous les copropriétaires le connaissent et pour contraindre le syndic à le suivre.**

En l'absence de protocole de recouvrement, il est émis les préconisations suivantes :

#### Proposition d'un protocole de recouvrement à valider en AG

Phase	Action	Tarif	Délai préconisés	Préconisations
Amiable	Relance simple par mail	Inclus dans le forfait de base	J+15	Relance non facturable et comprise dans la gestion courante du syndic
	Relance par courrier simple			
	Mise en place d'un échéancier	75€ TTC		
Précontentieux	Envoi MED	20€ TTC	J+20	Envoi d'une seule MED
Contentieux	Dernière relance	5 € TTC	J+42	Proposer aux copropriétaires de mettre en place un échéancier*
	Assignation	Mis en place d'une convention avec l'Avocat	À partir de 2 trimestres de retard	Procédure accélérée au fond de l'article 19-2de la loi du 10 juillet 1965**

\* Le syndic pourra proposer aux copropriétaires la mise en place d'un échéancier écrit dans la dernière lettre de relance, afin d'éviter la procédure de conciliation judiciaire obligatoire pour les dettes de - 5 000 €.

À partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et à moins que les parties n'aient préféré tenter une médiation ou une procédure participative, la conciliation de justice devient obligatoire pour les litiges de moins de 5 000 euros

D'autre part, en cas de condamnation, le juge pourra refuser le délai de paiement demandé par le débiteur, si ce dernier n'a pas respecté l'échéancier amiable.

## Conclusion

Pour une gestion rigoureuse et équitable du recouvrement des impayés :

Voter en AG un **protocole de recouvrement adapté** à chaque phase (amiable, contentieuse, judiciaire).

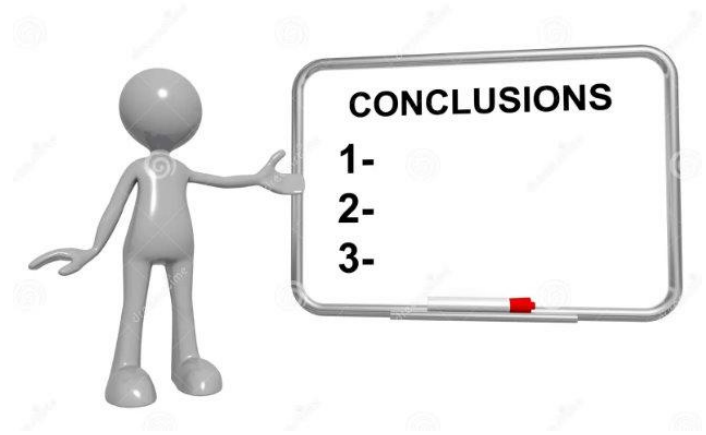
**Encadrer les tarifs** du syndic et de l'avocat dans les contrats.

**Contrôler les imputations** de frais sur les comptes copropriétaires et du syndicat.

**Vérifier la convention d'honoraires** signée avec l'avocat.

**Conserver les justificatifs** (appels de fonds, comptes, mises en demeure).

✦ Une bonne préparation et un suivi collectif évitent les dérives et garantissent la transparence pour tous.



✓ Anticiper, encadrer, contrôler.

💬 Travailler en confiance avec le syndic, mais toujours avec transparence.



■ Un protocole clair, des frais maîtrisés et des justificatifs conservés :

➤ c'est la clé d'un **recouvrement efficace et équitable** pour la copropriété.

## Questions & échanges

Merci pour votre attention

Ines.dammak@arc-copro.fr

**Prochain rendez-vous**  
**18<sup>ème</sup> Salon indépendant de la copropriété**  
 **20 et 21 octobre 2026**  
 **Espace Charenton**



**18<sup>ème</sup> Salon indépendant de la Copropriété**

**20 & 21 OCTOBRE 2026**  
Espace Charenton - 327, rue de Charenton - Paris 12<sup>ème</sup>. (Entrée libre de 9h à 18h)

 **1986 - 2026**  
**40 ANS**  
au service des copropriétés

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>  
Salon indépendant de la copropriété