

LE RECOUVREMENT AMIABLE ET JUDICIAIRE DES IMPAYES DES COPROPRIETAIRES



Introduction :

Le syndicat de copropriété se trouve régulièrement confronté aux incidents de paiement des provisions et charges courantes ou exceptionnelles de copropriété. Cette situation fortement préjudiciable pour le syndicat (incapacité de règlement des factures et suppression des prestations) doit être minutieusement combattue par le syndic, sous le contrôle régulier du conseil syndical. Pour se faire, le syndic dispose de divers moyens et procédures, classables sous deux grandes catégories : une voie amiable et concertée ou contraignante et judiciaire.

I. Le recouvrement amiable des arriérés

Le recouvrement des provisions et charges ne peut pas être réalisé par un syndic dont le mandat est nul ou venu à expiration (Cass 3^e civ. 7 juillet 1999). Le syndic engage sa responsabilité s'il n'a pas fait preuve de diligence pour recouvrer les créances du syndicat (Cass 3^e civ. 9 janvier et 15 mai 2002).

A. L'exigibilité des provisions et charges :

- **la date** : ces sommes sont exigibles le **1^{er} jour de chaque trimestre** ou le **1^{er} jour de la période fixée par l'AG**, selon le budget prévisionnel adopté (art. 14-1 et 14-2 L. du 10 juillet 1965) ;

La **reddition des charges courantes ou exceptionnelles est due** par les copropriétaires à compter de l'AG approuvant les comptes du syndicat selon l'article 14-3 de la L. (Cass 3^e civ. 27 juin 2001) ;

- **la forme** : le syndic est tenu d'adresser **préalablement à la date d'exigibilité** un **avis** de rappel en courrier simple, voire par courriel aux copropriétaires indiquant :

- le **montant de la provision exigible** (art. 35-2 al. 1^{er} D. du 17 mars 1967) ;
- le **montant de la somme exigible et l'objet** de la dépense pour les autres provisions (art. 35-2 alinéa 2 D.).

B. Les relances

Simple ou mise en demeure (art. 10-1 L.).

L'ensemble des frais nécessaires pour le recouvrement des arriérés de provisions ou charges est imputable au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure, celle-ci comprise.

En revanche, toute relance antérieure à la MED, est supportée par le SDC en tant que dépense exceptionnelle non comprise dans la rémunération de base du syndic, Cass. 1^{ère} civ. 19 juin 2013, n° 12 - 19405.

Il s'agit entre autres des frais de :

- **relance** du syndic, **des émoluments de commissaire de justice** ;
- **transmission du dossier à un avocat, huissier et protection juridique**, en cas de diligences exceptionnelles (art. 9.1 D. 26 mars 2015), CA Grenoble du 5 mars 2012 (RG, n° 10 - 00215), sauf diligences exceptionnelles (point 9.1. D. du 26 mars 2015).

Les **intérêts légaux** s'appliquent également à partir de la mise en demeure selon l'article 36 D. 17 mars 1967 (Cass 3^e civ. 15 février 2005, n° 03-19430). Enfin, le magistrat peut souverainement en décider autrement.

C. La mise en place d'un protocole de recouvrement des charges

Il appartient au copropriétaire défaillant de proposer au syndic un plan précis pour l'apurement de cette dette, en fonction de sa capacité de financement, tout en honorant les charges à venir dès leur exigibilité.

D. La voie extrajudiciaire

Le **commandement de payer** : **équivalent à une MED**, mais acte délivré par un commissaire de justice, informant le copropriétaire qu'il est redevable à l'égard du syndicat des copropriétaires d'une créance certaine, liquide et exigible

E. La prise d'hypothèque

Le syndic peut faire **inscrire** cette Hypothèque auprès du Conservateur des Hypothèques (art. 2423 du C.C.), et procéder à la **levée** de celle-ci sans avoir à solliciter la moindre habilitation du syndicat réuni en assemblée générale (art. 19 L.) pour des **créances de moins de 5 ans**.

L'intérêt de cette inscription, malgré le **super-privilège légal** du SDC pour sa créance (exercice en cours et 4 années précédentes), repose sur l'obligation d'être informé par les autres créanciers du copropriétaire débiteur en cas de vente forcée du lot.

F. L'opposition à la vente

Toute mutation doit être notifiée au syndic, qui dispose d'un délai de **15 jours**, à compter de l'avis de mutation notifié par le notaire, pour faire **opposition à la vente par voie extrajudiciaire** à hauteur de la créance du syndicat (art. 20 L.).

En cas de refus du vendeur de libération des fonds, le **SDC devra saisir le TJ** en vue d'un titre exécutoire par celle-ci **validant son opposition**, voire la condamnation du débiteur à des dommages et intérêts. La notification de cette décision favorable obligeant le transfert de la dette par le notaire.

G. Tentative de médiation ou de conciliation

Préalablement à l'introduction d'une action contentieuse en recouvrement une tentative de médiation ou de conciliation s'impose, en présence d'une **créance civile n'excédant pas 5.000 €**, art. 750 - 1 du Code de procédure civile (C.P.C.).

II. Le recouvrement judiciaire des arriérés

Les actions en matière de recouvrement relèvent de l'article 42 al. 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, actions personnelles prescrivent par 5 ans.

Il appartient au syndic de justifier de la créance du syndicat (états détaillés, procès-verbaux, PV d'AG, Cass 3^e civ. 9 novembre 1994). A ce titre, un copropriétaire peut opposer une **exception d'illégalité** (CA Paris 12 novembre 1997).

A. La condamnation ordinaire au paiement : autorisation de l'AG pas nécessaire (art. 55 D.)

1) Les juridictions judiciaires compétentes

Les litiges concernant les créances civiles relèvent du **tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble** (art. 61-1 du décret du 17 mars 1967), auprès duquel **l'avocat est obligatoire lorsque la demande excède 10.000 €** (art. 760 du Code de procédure civile).

2) Les procédures

a) L'assignation : voie ordinaire de saisine des juridictions judiciaires civiles, art. 55 et s. CPC

Elle s'entend d'un acte délivré par le créancier au débiteur par un commissaire de justice précisant :

- la juridiction compétente ;
- l'objet de la demande avec exposé fait et droit, avec bordereau des pièces ;
- que faute de comparaître, il s'expose à un jugement rendu contradictoirement par défaut.

Le **jugement** est revêtu en principe de la **formule exécutoire** permettant au créancier de mettre en œuvre les **mesures d'exécution forcées**, art. 501 du C.P.C.

Le jugement est passible de **recours classiques** :

- **appel** : dans un délai de **1 mois** à compter de la notification de la décision, art. 538 du C.P.C. ;
- **cassation** : dans un délai de **2 mois**, art. 612 du C.P.C ;
- **cassation directe** : à l'égard d'un jugement portant sur une créance ne dépassant pas 5.000 €, art. R 211-3-24 du Code de l'organisation judiciaire et 605 du C.P.C.

b) procédure accélérée : article 19-2 L

Cette procédure :

- intéresse les **provisions courantes et exceptionnelles, voire les charges des anciens exercices** ;
- implique l'**adoption par l'AG du budget** avant le commencement de l'exercice, des **comptes** ;
- requiert une **MED restée infructueuse pendant plus de 30 jours**, qui rend alors exigible les provisions des 4 trimestres.

c) L'injonction de payer :

La juridiction est saisie par un formulaire complété et déposé au greffe. Elle **ne présente un intérêt qu'en l'absence de risque de contestation (opposition) de la part du débiteur**, puisque **l'ordonnance n'est pas rendue contradictoirement.**

d) La procédure simplifiée (art. L 125-1 et R 125-1 et s. du C.P.C.) :

Elle permet au créancier de disposer d'un **titre exécutoire via un commissaire de justice**, si elle :

- porte sur une créance civile n'excédant pas 5.000 €, art. R 125-1 du C.P.C. ;
- reçoit l'accord explicite du débiteur à la proposition faite par LRAR dans le mois de son envoi, art. R 125-2 et s. du C.P.C.

e) L'ordonnance-provision (juge des référés)

En tant que juge de l'exception, ce magistrat ne peut être saisi (par assignation) que pour un **impayé incontestable** (preuve des appels conformes aux décisions d'AG, et de la mise en demeure adressée au copropriétaire défaillant), à peine de rejet de la demande, Cass 3^e civ. 7 février 2001

3) **Les voies d'exécution** (art. L 211-1 du Code des procédures civiles d'exécution)

Le syndic peut essayer de faire exécuter la décision, en faisant procéder à une **saisie** :

- **attribution (compte bancaire ou loyer)** : via un commissaire de justice ;
- **salaire** : impliquant un **procès-verbal de conciliation** (accord des parties) **par le TJ** ;

B. La saisie immobilière

Cette procédure implique pour le :

- syndic une **autorisation** à agir consentie par l'AG à la majorité de l'article 24 L (art. 55 D) ;
- SDC l'obtention d'une **condamnation en paiement définitive** (délais épuisés) et **exécutoire** ;
- SDC de disposer d'un **avocat**.

L'AG doit se prononcer sur trois points (art. 11 al. 11 du D), à savoir :

- le **principe de l'adjudication du lot du copropriétaire débiteur de la somme de ... euros** ;
- le **montant de la mise à prix** (égal en principe à la dette principale + accessoire). En l'absence de surenchère, le SDC devient adjudicataire et doit régler ce montant ;
- la **somme considérée comme définitivement perdu** (prescrite ou injustifiable).
La durée moyenne relevée pour cette vente forcée immobilière se situe entre 15 et 24 mois.