



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10 ème édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018



# Comment rendre efficace le Recouvrement des charges de copropriété

Martine Wakin  
pôle juridique



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### Cible : éviter les impayés et/ou les limiter

#### A. 5 leviers L L M S A :

1. **Légalité** : tout copropriétaire doit payer ses charges en application de l'article du 10 juillet 1965
2. **Lisibilité** : l'appel de charges doit être lisible par tout copropriétaire
3. **Mode de paiement** :
  - charges courantes : mensualisation ou virement
  - Charges de travaux : virement aux échéances votées en AG
4. **Syndic** :
  - son obligation légale de recouvrer les charges article 18 de la loi du 10 juillet 1965
5. **Analyse** : quel type de débiteur
  - Le primo accédant, le bailleur le néo copropriétaire , celui qui refuse de payer parce qu'il contexte une charge incomprise, celui qui a un accident de la vie



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### Cible : éviter les impayés et/ou les limiter

#### B. **Transparence et prévention**

1. Objectif : élaborer le protocole de recouvrement
2. Qui : le conseil syndical
  - fait adhérer le syndic
  - inscrit le protocole à l'ordre du jour de l'AG pour vote
3. Quoi :
  - Rappel des dates d'échéances des charges courantes, de travaux , de régularisation
  - Calendrier de recouvrement amiable (proposition)
    - Date d'échéance + 3 semaines : lettre de rappel du syndic
    - Date d'échéance + 2 mois : mise en demeure
    - Date d'échéance + 3 mois : lettre de relance du syndic
  - Fixer une date à partir de laquelle le tribunal sera saisi
    - Par exemple : au bout d'1 trimestre d'impayés



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Cible : éviter les impayés et/ou les limiter

### B. **Transparence et prévention**

4. Honoraires d'avocat
  - Négociation soit d'une convention d'honoraires par types de procédure soit d'un forfait
5. Communication avec l'avocat et l'huissier
  - assignation, conclusion, date de renvoi, jugement
6. contrat de syndic type
  - négocier les frais de recouvrement



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### Cible : éviter les impayés et/ou les limiter

#### C. Les écueils à éviter

1. Multiplier les frais de procédure
  - Ne pas faire : ne pas demander commandement de payer et sommation de payer par l'huissier
2. Tarder à saisir le tribunal
  - Faire : Saisir le tribunal l'échéance fixée dans le protocole
3. Laisser se gonfler les honoraires d'avocat
  - Faire : appliquer les tarifs négociés dans le protocole
4. Laisser faire seul le syndic
  - Faire : contrôler le syndic à chaque étape de recouvrement



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### La phase précontentieuse : la mise en demeure

1. C'est la clef pour ouvrir la porte du tribunal
  - L'art 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 exige de faire une mise en demeure pour le recouvrement des charges
  - La mise en demeure est une lettre RAR faite par le syndic avec les 2 mentions suivantes : mise en demeure et loi du 10 juillet 1965
2. La mise en demeure comporte 5 points
  - Le rappel que le copropriétaire doit à telle date les charges de x €
  - Que les relances amiables et propositions d'échéancier de paiement n'ont pas permis le paiement des charges
  - Somme de payer cette somme dans un délai de x jours à compter du lendemain de la présentation de la mise en demeure
  - et qu'à défaut une procédure judiciaire sera lancée
  - Cette mise en demeure fait courir les intérêts légaux



# Le Salon Indépendant de la Copropriété »

## 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC

### Des 17 et 18 octobre 2018

## La phase contentieuse : saisie du tribunal

### Avant de saisir

1. Quel tribunal ?
  - Toujours celui de la situation de l'immeuble
  - Soit le tribunal d'instance, soit le tribunal de grande instance, soit le président du T de grande instance statuant en matière de référés
2. Quel débiteur ?
  - Vérifier la situation juridique exacte du débiteur (matrimoniale, indivision, SCI, société commerciale, personne sous protection)
3. Quel est le montant de la créance ?
4. Délai de prescription : 10 ans avec la loi Elan, l'Art 42-1 modifié le réduit à 5 ans



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### La phase contentieuse : saisie du tribunal

4 procédures possibles

#### 1) Procédure devant le Tribunal d'instance : < 4.000 €

1. Remplir un formulaire Cerfa de déclaration simplifiée et l'adresser en RAR au greffe du tribunal
2. Le tribunal convoque les parties à l'audience
3. À l'audience le défendeur peut demander un renvoi pour prendre un avocat ou demander l'AJ
4. Audience de plaidoirie : chacune des parties explique sa position et remet son dossier avec les pièces → L'affaire est mise en délibéré
5. jugement





## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### La phase contentieuse : saisie du tribunal

4 procédures possibles

#### **2) Procédure devant le Tribunal d'instance : créance entre 4.001 € et 10.000 €**

1. Assignation délivrée par un huissier
2. La date d'audience est indiquée dans l'assignation
3. À l'audience le défendeur peut demander un renvoi pour prendre un avocat ou demander l'AJ
4. Audience de plaidoirie : chacune de parties explique sa position et remet son dossier avec les pièces → L'affaire est mise en délibéré
5. jugement



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### La phase contentieuse : saisie du tribunal

4 procédures possibles

#### 3) Injonction de payer devant le tribunal d'instance : créance inférieure à 10.000 €

1. Remplir et adresser un formulaire Cerfa d'injonction de payer avec les pièces
2. Le magistrat rend une ordonnance :
  - Soit rejet de la demande → il faut saisir le tribunal d'instance selon l'une des 2 procédures précédentes
  - Soit l'ordonnance fait droit totalement ou partiellement à la demande
3. Le demandeur signifie par huissier l'ordonnance au débiteur dans un délai de 6 mois maximum
4. Soit le débiteur fait opposition par lettre RAR dans le délai d'1 mois : les parties sont alors convoquées à une audience
5. Soit le débiteur ne fait pas opposition : il faut demander au greffe la formule exécutoire pour l'ordonnance qui a été rendue



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### La phase contentieuse : saisie du tribunal

4 procédures possibles

#### 4) Procédure art 19-2 loi du 10 juillet 1965 : président du TGI statuant comme en matière de référé

1. Assignation délivrée par huissier quel que soit le montant, avocat non obligatoire
2. L'Article 19-2 visait uniquement les provisions de charges de l'exercice en cours et la cotisation fonds de travaux
  - L'art 19-2 réformé par la loi Elan (en attente de publication) stipule que cette procédure concerne également les appels de charges travaux et les arriérés de charges des exercices antérieurs
  - Pour les provisions de charges de l'exercice en cours la déchéance du terme peut être demandée pour les provisions non encore échues
3. L'audience est fixée devant le président du TGI
4. Il rend une ordonnance qui vaut jugement et a force exécutoire de plein droit



## **Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018**

### **La phase contentieuse : saisie du tribunal**

1. Liste des pièces à produire pour toute procédure
  - PV d'AG
  - Les appels de charges
  - Attestation du syndic de non recours
  - Bordereau de situation de charges
  - Récapitulatif des frais
  - Matrice cadastrale pour prouver l'identité du débiteur
2. Les frais restant à la charge du débiteur : art 10-1 de la loi du 10/7/65



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### Comment exécuter un jugement ?

- A. Le jugement doit devenir un titre exécutoire
- B. L'huissier délivre un commandement de payer
  - Il interroge le fichier FICOBA
  - Il met en place les saisies sur compte bancaire, saisis sur loyer, saisie sur salaire, ...etc
- C. La saisie immobilière - Préalable à connaître et à vérifier
  - en amont la saisie doit être votée en AG (joindre à la convocation l'état d'avancement de la procédure de recouvrement)
  - Il faut voter: le principe de la saisie, le montant de la mise à prix, le montant des sommes irrécouvrables (art 11-11 du décret du 17/3/67) + habilitation au syndic (Art 55 du 17/3/67)
  - Prendre un avocat spécialisé en saisie immobilière
  - La procédure dure en moyenne plus de 2 ans , les honoraires vont entre 6.000 € et 10.000 €



## **Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018**

### **Comment exécuter un jugement ?**

- Vérifier les clauses du cahier des conditions de vente
- Avant la procédure de distribution, vérifier que le montant du super privilège du syndicat des copropriétaires a bien été réglé en priorité



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10 ème édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

# Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



“ Un rendez-vous incontournable depuis 10 ans ! ”

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,  
rendez-vous sur nos sites internet

[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

[www.leportaildelarc.fr](http://www.leportaildelarc.fr)