
FICHE N ° 8 - LES ACTIONS EN RECOUVREMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

A QUI INCOMBE LE RECOUVREMENT DES CHARGES ?

Le rôle du syndic :

Le non-paiement des charges par un ou plusieurs copropriétaires oblige le syndic, au nom du syndicat, à mettre en oeuvre toutes les voies de recours possibles pour obtenir le recouvrement des sommes dues. En effet, le recouvrement des charges est l'un des aspects de l'administration de l'immeuble, tâche dévolue par la loi au syndic de copropriété par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, 2ème tiret :

« Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; »

Le syndic n'a pas besoin d'autorisation spéciale de l'assemblée pour agir. Le syndic engage sa responsabilité s'il ne fait pas diligence pour obtenir le paiement des charges de copropriété (Cassation Civile 17 novembre 1976).

La mise en demeure du copropriétaire débiteur :

Le syndic doit notifier au copropriétaire débiteur une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'article 63 du décret du 17 mars 1967 dispose que:

« Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celles de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement. »

C'est à compter de cette date que vont courir les intérêts de retard dus au syndicat. L'article 36 du décret du 17 mars 1967 prévoit que, dès la mise en demeure faite par le syndic à un copropriétaire de régler ses charges, les sommes dues par ce copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat. Le taux de cet intérêt est le taux légal en matière civile. Il est fixé pour l'année 1998 à 3.36%.

Le rôle des copropriétaires :

Toutes les actions, sauf la procédure de saisie immobilière, peuvent être intentées sans accord préalable de l'assemblée générale.

En application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967:

« Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites. »

LA MISE EN OEUVRE DES MOYENS CONVENTIONNELS

Le syndic peut faire jouer la **clause pénale du règlement de copropriété** en application de l'article 1226 du Code Civil.

L'article 1226 du Code Civil dispose que :

« la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. »

Cette clause peut permettre de prévoir, dans le règlement de copropriété, des sanctions à l'encontre du copropriétaire qui ne s'acquittent pas de ses charges de copropriété comme le paiement de dommages et intérêts. Ces pénalités contractuelles ne sont encourues que par une mise en demeure du débiteur (Cassation Civile 3° 20 janvier 1976). La sanction prévue par la clause ne peut être prononcée que par le juge contre le

copropriétaire débiteur dans le cadre d'une action en justice. Le Tribunal doit apprécier, au cas par cas, l'existence du lien de causalité entre le dommage causé, qui justifie la réparation, et le comportement du copropriétaire.

L'assemblée des copropriétaires peut décider à la majorité de l'article 26 b de la loi du 10 juillet 1965 d'insérer une clause pénale dans le règlement de copropriété.

LA MISE EN OEUVRE DES GARANTIES SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

1. L'inscription d'une hypothèque légale au profit du syndicat

Il s'agit d'une hypothèque légale qui peut être inscrite sur le lot du débiteur par le syndicat de l'immeuble en application de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 pour les créances de toute nature exigibles depuis moins de cinq ans.

L'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenu exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

Le syndicat a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au projet du syndicat ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous conditions d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée total ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2102-1° du Code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire. »

Effets :

Lorsqu'elle est régulièrement inscrite, elle confère au syndicat une sûreté réelle prenant rang au jour

de l'inscription. Elle confère un droit de suite permettant de saisir le bien immobilier en quelques mains qu'il se trouve.

En cas de paiement effectif de la dette, le syndicat a compétence pour donner mainlevée de l'hypothèque. En cas de paiement partiel ou de non-paiement, la mainlevée de l'hypothèque ne peut être consentie qu'après autorisation de l'assemblée générale.

Créances garanties :

- elle garantit le paiement des *créances de toute nature* c'est-à-dire des charges, des dommages et intérêts, les prix d'acquisition d'un bien par le syndicat, les dépenses exposées pour la réalisation de travaux d'amélioration, les avances ou provisions dont le syndicat peut demander le versement etc... Elle garantit, en outre, le paiement de la quote-part du coût des travaux d'amélioration ayant donné lieu à participation différée (paiement en dix annuités).
- il s'agit de créances exigibles depuis moins de 5 ans.

Formalités :

Pour toute créance de toute nature exigible (charges, provisions...) l'inscription de l'hypothèque ne peut être prise qu'après une mise en demeure adressée au copropriétaire débiteur et restée infructueuse. Elle est faite par exploit d'huissier (article 63 alinéa 1 du décret).

Toutefois, pour garantir le paiement de la participation différée à des dépenses résultant de travaux d'amélioration, aucune mise en demeure n'est nécessaire. L'inscription peut donc être prise dès que le copropriétaire intéressé est admis à bénéficier de la participation différée.

2. Le privilège mobilier (article 2102-1° bis du Code Civil)

Pour recouvrer ses créances à l'encontre des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires dispose du privilège mobilier sur les biens dont est meublé le lot du débiteur. C'est le privilège du bailleur d'immeuble.

Effets :

Le syndicat, en vertu du privilège mobilier, peut poursuivre le paiement de sa créance par voie de saisie vente (s'il a un titre exécutoire), de saisie conservatoire ou même de saisie revendication puisqu'il bénéficie d'un droit de suite en vertu de l'article 2102-2° du Code Civil.

Il porte sur « tout ce qui garnit les locaux » appartenant au copropriétaire débiteur. Il porte sur

tous les meubles garnissant les lieux, sauf ceux que la loi déclare insaisissables (article 14 de la loi du 9 juillet 1991 et article 39 du décret du 31 juillet 1992).

Si le lot fait l'objet d'une location non meublée, ce privilège peut être reporté sur les loyers dus par le locataire, en application de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Créances garanties : il garantit le paiement de toutes les créances échues du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, créances nées d'impayés de charges, de dommages et intérêts, de dépenses exposées pour la réalisation de travaux d'amélioration, d'avances ou provisions dont le syndicat peut demander le versement etc...Il garantit, en outre, le paiement de la quote-part du coût des travaux d'amélioration ayant donné lieu à participation différée (paiement en dix annuités).

Formalité : Il est indépendant de l'hypothèque légale et n'implique aucune formalité donc aucune inscription du privilège.

3. Privilège spécial immobilier en cas de vente du lot débiteur.

L'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que:

« L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil. »

Le syndicat des copropriétaires bénéficie d'un privilège immobilier portant sur le lot du débiteur si ce lot vient à être vendu ou à être saisi.

Effets :

- ce privilège prime celui du vendeur et celui du prêteur de deniers pour de telles créances, liquides et exigibles, de l'année en cours et des deux années antérieures.
- il vient en concours avec celui du vendeur et du prêteur de deniers pour les mêmes créances afférentes aux deux années antérieures à celles qui viennent d'être énoncées. Dans ces conditions, le prix de vente est partagé entre le syndicat, le vendeur, et s'il y a lieu, le prêteur de deniers. Il est alors permis de penser que le partage se fera entre eux au marc le franc, c'est-à-dire au prorata de leurs créances.

Créance garantie : ce privilège garantit le paiement des créances afférentes aux charges et travaux y compris les travaux d'amélioration.

Formalités : opposition sur le prix de vente.

L'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1. »

L'article 2107 du Code Civil prévoit que « les créances du syndicat de copropriétaires énumérées à l'article 2103 du Code Civil » sont dispensées d'inscription.

Il est toutefois nécessaire que le syndicat manifeste sa volonté de le mettre en oeuvre lors de la mutation à titre onéreux d'un lot (vente amiable ou vente forcée).

- l'opposition doit être formée par le syndicat dans le délai de quinze jours à compter de l'avis de la mutation et a, désormais, deux effets. Elle vaut toujours opposition au paiement du prix et met en oeuvre le privilège.
- l'opposition faite par le syndicat doit énoncer de manière précise :
 - . le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux lots concernés et relatives aux charges et travaux, y compris ceux d'amélioration de l'année courante et des deux dernières années échues.
 - . le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges de travaux, y compris ceux d'amélioration des deux années antérieures.

Ce formalisme est impératif. A défaut, l'opposition est entachée de nullité. Le privilège risque d'être

perdu et la responsabilité civile du syndic engagée.

LA MISE EN OEUVRE DES ACTIONS DE RECOUVREMENT DE DROIT COMMUN

1. La déclaration de la créance (article 847-1 du NCPC)

Pour les impayés de faibles montants, le syndic fait une déclaration de créance au greffe du tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble.

L'intérêt : Cette procédure vise à faciliter le règlement des petits litiges devant le tribunal d'instance par une simplification des modalités de formation de l'instance et de saisine du juge. L'enregistrement de la déclaration interrompt la prescription et les délais pour agir.

Créance : Il doit s'agir de litige d'un montant inférieur à 13 000 francs.

Formalités : Le syndic saisit le tribunal d'instance par une simple déclaration au greffe précisant l'identification des parties (nom, prénoms, profession, adresse ou dénomination et siège social), l'objet de la demande et un exposé sommaire des motifs. C'est le greffier qui convoque les parties par lettre recommandée avec accusé de réception. La convocation du défendeur vaut citation; elle est accompagnée de la copie de la déclaration du demandeur et mentionne que, faute par lui de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire.

2. Le référé provision auprès du Président du TGI (article 809 alinéa 2 du NCPC)

Il s'agit d'une procédure rapide exceptionnelle instituée dans les cas d'urgence et pour les difficultés d'exécution.

Le syndic peut actionner le copropriétaire débiteur en paiement de ses impayés de charges de copropriété devant le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble sans que l'autorisation de l'assemblée générale soit nécessaire (article 55 du décret du 17 mars 1967).

En cas d'urgence (par exemple travaux bloqués du fait du non paiement des fournisseurs), le syndic peut agir en référé pour demander au créancier une provision.

3. L'injonction de payer devant le Tribunal d'Instance (article 1405 à 1425 du NCPC et article 60 du décret du 17 mars 1967)

L'intérêt : Cette procédure permet au créancier d'obtenir rapidement (en moyenne en moins de deux mois) et d'une manière unilatérale un titre exécutoire lui permettant d'engager des procédures d'exécution. Le tribunal délivre un « titre exécutoire » qui permet d'opérer des saisies sur le débiteur : saisie-attribution sur compte bancaire, saisie sur véhicule ou sur mobilier.

Toutefois, le débiteur peut faire opposition à la demande, sans motivation, l'opposition du débiteur empêchant alors le juge de statuer. En définitive, l'affaire doit être portée devant le Tribunal de Grande Instance, juge du fond compétent pour trancher les litiges de copropriété.

Créance : Cette procédure est utilisée quel que soit le montant de la créance à recouvrer.

Procédure : Le syndic présente une requête au Tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble. Le ministère d'un avocat n'est pas nécessaire. La demande doit être chiffrée. Si le juge d'Instance estime la demande fondée, il rend une ordonnance portant injonction de payer qu'il conviendra de faire exécuter.

LA MISE EN OEUVRE DES VOIES D'EXECUTION DE DROIT COMMUN (loi du 9 juillet 1991)

Pour recouvrer les impayés de charges communes, le syndic peut utiliser l'ensemble des procédures d'exécution du droit commun sans autorisation préalable de l'assemblée générale. Ces sûretés sont adaptées à la situation du débiteur saisi :

1. La saisie conservatoire :

L'intérêt : C'est une mesure judiciaire de protection accordée à tout créancier qui craint que son débiteur ne fasse disparaître les biens mobiliers sur lesquels peut jouer son droit de gage général.

Procédure : Procédure pratiquée soit avec une autorisation de justice préalable soit par le syndic muni d'un titre exécutoire (articles 74 à 76 loi du 9 juillet 1991 et décret du 31 juillet 1992 article 220 à 243). Acte d'huissier signifié à un tiers. Défense est faite au tiers de disposer des sommes réclamées dans la limite de ce que doit le débiteur. Les sommes sont consignées et attribuées au créancier.

2. Les mesures d'exécution forcée :

Pour mettre en oeuvre les voies d'exécution forcée, le syndicat de copropriété doit avoir un *titre exécutoire* au sens de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 (jugement, acte notarié revêtu de la forme exécutoire).

d'une saisie de compte bancaire ou de rémunération du travail.

- ◇ **la saisie attribution** avec un titre exécutoire (articles 42 à 47 de la loi du 9 juillet 1991 et décret 55 à 79 décret du 31 juillet 1992)

L'intérêt : C'est une saisie de créances de sommes d'argent que détient un tiers pour le compte du copropriétaire débiteur. Cette procédure met en jeu trois personnes : le syndicat de copropriétaire (le saisissant), le copropriétaire débiteur (le saisi) et une tierce personne (tiers saisi). Les impayés de charges sont récupérés auprès du tiers saisi entre les mains duquel la saisie sera pratiquée.

Procédure : Elle s'effectue par acte d'huissier adressé par le saisissant au tiers saisi et lui interdit de disposer des sommes réclamées dans la limite de ce que doit le débiteur.

- ◇ **la saisie des rémunérations du travail** avec un titre exécutoire (article R 145-1 et suivants du code du travail)

Les impayés de charges sont récupérés par le syndicat de copropriétaires directement entre les mains de l'employeur du copropriétaire débiteur d'impayés de charges communes.

Procédure : La procédure est ouverte devant le tribunal d'Instance du lieu de résidence du copropriétaire débiteur. Cette procédure est assortie de conditions quant la quotité du salaire saisissable et la qualité de salarié.

- ◇ **la saisie vente** avec un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible (articles 50 à 55 loi du 9 juillet 1991 et décret 31 juillet 1992 articles 81 à 138)

Procédure : Le syndicat de copropriété, « muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible » peut, après signification d'un commandement de payer, faire saisir des biens meubles corporels de son débiteur et en poursuivre la vente pour se payer sur le prix.

La saisie dans le local d'habitation du copropriétaire débiteur d'une créance de faible valeur (2 500 francs) n'est admise que s'il apparaît pas possible de recouvrer cette créance par une procédure plus simple par exemple au moyen

Formalités : C'est une procédure extra judiciaire. Sauf incident, l'intervention du juge n'est pas nécessaire. La procédure est diligentée, à la requête du syndicat de copropriété, par un huissier de justice avec le concours éventuel d'un commissaire priseur pour la vente du bien saisi.