La loi ELAN instaure une super procédure de recouvrement de charges de copropriété avec une sanction particulièrement redoutable pour les copropriétaires qui ne paient pas leurs charges.

En résumé : à défaut de règlement des charges dues dans un délai de 30 jours après réception d'une mise en demeure , le copropriétaire risque d'être condamné de manière systématique à devoir régler en plus de son arriéré, toutes les provisions sur charges à venir (au titre du budget prévisionnel, des travaux hors budget prévisionnel et de la cotisation au fonds travaux).

En conséquence, le copropriétaire récalcitrant se trouverait obligé de régler à la fois son arriéré mais aussi à régler en avance toutes ses charges futures (qui étaient normalement exigibles pour les périodes à venir).

Afin de décrypter la nature de cette innovation de la loi ELAN, il est important de distinguer les différentes charges qui sont appelées auprès des copropriétaires.

Quelles sont les provisions sur charges de copropriété dues par les copropriétaires ?

Pour constituer le patrimoine de l'immeuble, les copropriétaires votent en assemblée générale le montant des charges qui seront appelées au titre du budget prévisionnel, des travaux hors budget prévisionnel et de la cotisation au fonds de travaux.

- **<u>le budget prévisionnel</u> est prévu à l'article 14-1 de la loi du 10/07/1965**

Le budget prévisionnel est appelé en quatre trimestres et chacun est exigible le premier jour de chaque trimestre soit le 1 janvier, le 1 avril, le 1 juillet et le 1 octobre.

A titre de simple rappel, sont envoyés des bordereaux d'appels de fonds aux copropriétaires.

D'une part, ces provisions pour charges (liés aux travaux de maintenance*, aux frais d'assurance de l'immeuble, aux frais de syndic, aux frais de ménage etc.) sont appelées en fonction de la superficie des lots, d'autre part les charges liés aux équipements collectifs (ex : frais d'ascenseur, de chauffage etc.) sont appelées en fonction de l'utilité de ces équipements conformément aux célèbres mais parfois obscures **clefs de répartition** mentionnées dans le règlement de copropriété.

**L'article 45 du décret du 17 mars 1967 prévoit que « les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations (…)»*

- **les travaux votés et non compris dans le budget prévisionnel sont prévus à l'article 14-1 I de la loi du 10/07/1965**

Il s'agit de travaux autres que ceux de maintenance.

L'article 44 du décret indique la liste de ces travaux incluant notamment les travaux de conservation, sur les équipements collectifs mais aussi les travaux d'amélioration ou d'étude technique.

Ces travaux sont exigibles selon la périodicité déterminée en assemblée générale lors du vote de ces travaux.

Il peut s'agir de montants considérables lors de travaux de ravalement, de réfaction de la toiture ou de remplacement des ascenseurs.

- **La cotisation au fonds de travaux est prévu à l'article 14-1 II de la loi du 10/07/1965**

Afin d'anticiper le vote de travaux importants, la loi ALUR oblige les copropriétés à mettre en place un fonds de travaux pour éviter que le moment venu l'immeuble se trouve démuni face à un besoin urgent.

Cette cotisation représente au minimum 5% du montant du budget prévisionnel et elle est votée en assemblée générale généralement à la suite du vote du budget prévisionnel.

Cette cotisation est également exigible au 1 jour de chaque trimestre selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel.

Ce fonds de travaux peut être utilisé pour faire face aux travaux votés et non compris dans le budget prévisionnel (travaux indiqué ci-dessus) et aux travaux obligatoires (ex : ravalement prescrit par arrêté).

Quelles sont les principales difficultés lors des procédures de recouvrement de charges ?

Le patrimoine du syndicat des copropriétaires est constitué grâce au charges de copropriétés appelées auprès des copropriétaires et placé dans un compte en banque séparé de celui du syndic.

La loi empêche que ce compte en banque du syndicat puisse être négatif ou à découvert.

Dès lors, si des copropriétaires ne paient pas leurs charges, soit le syndicat ne peut plus engager de dépenses (à ses risques et périls) soit les autres copropriétaires sont invités à payer des charges exceptionnelles afin de faire face au manque de trésorerie.

Les procédures de recouvrement de charges à l'encontre des copropriétaires récalcitrants

permettent d'éviter que ces situations perdurent trop longtemps.

Toutefois, un syndrome apparaît dans certaines copropriétés : des copropriétaires paient uniquement lorsqu'un jugement les condamnent, en attendant les copropriétaires récalcitrants profitent de l'avance faite par les autres copropriétaires.

De plus, à l'issue de chaque jugement, le syndicat des copropriétaire est contraint d'assigner pour chaque nouveau trimestre non pris en compte au titre de la précédente condamnation.

Ces procédures judiciaires répétitives peuvent avoir un coût pour la copropriété lorsque les juges ne condamnent pas le copropriétaire débiteur à régler tous les frais qui ont été nécessaires pour obtenir sa condamnation.

Dans ces cas, c'est encore l'ensemble des copropriétaires qui paient le coût des frais de procédures non comptabilisés dans le jugement.

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 devrait permettre de lutter plus efficacement contre ces pathologies du recouvrement en instituant la nouvelle « super procédure de recouvrement de charges ».

Il s'agit de la modification de la procédure dite « accélérée » de recouvrement des charges de copropriété qui était déjà prévue à l'article 19-2 mais jusqu'ici délaissée au profit de la procédure en recouvrement de charge classique pour plusieurs raisons.

Pour quelle raison la procédure dite « accélérée » de recouvrement des charges de copropriété était délaissée ?

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi ELAN, le recouvrement de charges de copropriété se faisait principalement selon la procédure dite classique qui permettait d'obtenir le paiement

de l'ensemble de l'arriéré de charges . Cette procédure s'intente devant la juridiction de droit commun dont la compétence était déterminée selon la somme demandée : selon les étapes indiquées en cliquant ici.

L'autre procédure instituée depuis le 13 décembre 2000 était la procédure dite « accélérée » de recouvrement qui était prévue à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965.

Elle permet d'obtenir *la déchéance du terme* :

à défaut de règlement d'une provision de charges prévue au titre du budget prévisionnel (et du fonds travaux depuis le 1 janvier 2017) le copropriétaire *peut* être condamné à régler toutes les charges dues au titre du même budget prévisionnel (et du fonds travaux depuis le 1 janvier 2017).

Par exemple : à défaut de paiement du premier trimestre le copropriétaire pouvait être condamné au règlement des trois trimestres suivants.

Cette procédure avait pour avantage d'être rapide puisqu'elle avait lieu devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

Cette action en justice avait pour inconvénient d'être très peu voire jamais utilisée par de nombreux syndics en raison de sa complexité.

En effet, toutes les charges ne pouvaient pas être réclamées.

Notamment, cette procédure ne permettait pas d'obtenir le règlement de l'arriéré des sommes dues au titre des charges impayées lors des années passées.

En effet, il était jugé que ce fondement spécifique ne peut être utilisé que pour le recouvrement des charges de l'année en cours, à l'exclusion des arriérés restant dus au titre des exercices précédents, dont le recouvrement doit être poursuivi selon les règles de droit

commun. (**Cass. 3ème Civ,. 20 juin 2012, n°11-16.307).**

En conséquence, cette procédure impliquait d'entreprendre deux procédures, une pour l'arriéré de charges antérieures (au fond, sur le fondement de l'article 10), une pour les charges postérieures (dans la forme des référés sur le fondement de l'article 19-2).

Cette situation n'était ni « une accélération » ni une « super » procédure mais plutôt une usine à gaz.

Enfin, cette procédure « accélérée » ne permettait pas non plus d'obtenir la condamnation du copropriétaire au règlement anticipé des provisions pour les travaux non pris en compte dans le budget prévisionnel (ex : provisions sur charges liés au travaux de ravalement ou ascenseurs) alors même que ces travaux représentent souvent une part considérable de l'impayé.

Que prévoit le nouvel article 19-2 de la LOI ELAN pour permettre le super recouvrement de charges ?

Le nouvel article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965 après modification de la loi ELAN prévoit que :

« A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ***ou du I de l'article 14-2****, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1* ***ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles****.*

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du

budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, ***condamne*** *ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles. (…)*

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2.» ***(en gras et souligné nous vous indiquons les nouveautés).***

Cet article, dont le contenu est difficilement compréhensible mérite d'être décrypté.

Quelles sont les conditions cumulatives pour enclencher la « super procédure » de recouvrement de charges de copropriété ?

1. le défaut de versement à la date d'exigibilité d'une provision

La procédure peut être initié en cas de non paiement d'une dette :

- due au titre du budget prévisionnel l'article **14-1** (provision sur charges courante) ;
- due titre des travaux compris en dehors du budget prévisionnel au titre l'article **14-2 I**.

L'ajout par la loi ELAN de ces derniers travaux permet d'enclencher plus souvent cette « super procédure » car il est fréquent qu'un copropriétaire ne règle ces travaux « hors budget » qui sont des travaux imprévisibles d'un montant souvent élevé et pour lequel le copropriétaire s'est parfois opposé.

2. le respect de trente jours après mise en demeure restée infructueuse.

Il faudra que cette mise en demeure soit envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, le délai débutera au lendemain du jour de la première présentation du courrier au dernier domicile connu du copropriétaire défaillant, que ce copropriétaire signe l'avis de réception ou que ce courrier revienne comme étant « pli avisé et non réclamé » et même s'il revient « destinataire inconnu à cette adresse » lorsque le copropriétaire n'a pas notifié dans les formes son changement d'adresse.

Pour optimiser le déroulé de la phase amiable, il conviendra de doubler ce recommandé par une lettre simple afin de s'assurer que le débiteur recevra cette mise en demeure.

Quelles sommes pourront-être réclamées au titre du nouvel article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965 ?

Le nouvel article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ELAN permet toujours de réclamer de manière anticipée :

- **les sommes dues au titre des provisions de charges courantes votées en assemblée générale au titre du budget prévisionnel** (14-1)

- **les cotisations dues au titre du fonds travaux (14-1 II)** (pour lesquels l'article 19-2 avait été modifié par la loi ALUR depuis compter du 1 janvier 2017 afin d'en tenir compte « le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 ».)

mais également depuis la loi ELAN :

- **les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles**. Il s'agit donc de l'arriéré des charges dues les exercices précédents. Plus besoin de multiplier les procédures !

- **Toutes les provisions de l'article 14-2 deviennent exigibles**: on peut également réclamer de manière anticipée le règlement des provisions des travaux votés et **<u>même ceux qui ne sont pas compris dans le budget prévisionnel</u>**. Toutes les provisions pour travaux seront donc exigibles quel que soit leurs natures.

En conséquence, c'est l'ensemble du solde débiteur du copropriétaire défaillant qui pourra être réclamé dans cette procédure de « super recouvrement » de charges ainsi que toutes les charges futures qui ont été votées.

Cela pallie l'une des principales faiblesses de l'ancien article 19-2 qui ne permettait pas de réclamer l'arriéré des charges de copropriété, obligeant le Syndic et le Syndicat des copropriétaires à engager plusieurs procédures.

Quelle sera la juridiction compétente et quelles seront les exigences du juge ?

Pour cette procédure, il conviendra en principe de saisir le Président du Tribunal de Grande Instance compétent sur le lieu l'immeuble. Ce dernier statuera comme en la forme des référés.

Pour justifier de la créance, il faudra fournir au juge les procès-verbaux des assemblées générales ayant approuvé le budget prévisionnel, les travaux ainsi que les comptes annuels. Il devra aussi constater la défaillance du copropriétaire ainsi que la preuve de présentation de la mise en demeure au débiteur.

Il faut noter une grande différence avec le précédent article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 puisque ce dernier disposait que le juge « peut condamner le copropriétaire défaillant » alors que le nouvel article dispose que le juge « condamne » le copropriétaire défaillant. C'est une nuance qui démontre le renforcement de la « super procédure ».

En effet, le juge aura des pouvoirs qui seront limités car lorsque les conditions indiquées seront réunies, le juge sera tenu de condamner sans utiliser un pouvoir d'appréciation compte tenu de l'éventuelle iniquité de cette procédure.

En enlevant le juge « peut condamner » par le « juge condamne » un effet systématique est

induit, il s'agit d'un couperet qui tombe lorsque les conditions sont réunies.

Cela ressemble à l'acquisition de la clause résolutoire en matière locative où le juge des référés ne peut que se contenter de constater l'acquisition de la clause le cas échéant et en conséquence lui faire produire ses effets.

Recommandations du cabinet BJA :

La Loi ELAN a modifié significativement l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965 en instaurant une véritable « super procédure de recouvrement » de charges de copropriété.

Il s'agira pour les Syndics d'informer les copropriétaires et d'inclurent dans leurs relances les modifications apportées ce qui peut encourager les copropriétaires à payer leurs charges tant la nouvelle sanction est lourde :

Nous vous proposons d'intégrer la mention suivante dans les relances ou mises en demeure :

« depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, le défaut de versement d'une provision à sa date d'exigibilité dans un délai de 30 jours justifie la condamnation du copropriétaire non seulement au paiement de l'ensemble de l'arriéré des charges dues mais aussi de manière anticipée au règlement de toutes les autres charges futures qui ont été votées ».

En absence de réponse, il conviendra d'envoyer une mise en demeure comportant cette mention afin de faire courir le délai de trente jours prévu à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965 et d'engager une procédure de recouvrement de charges de copropriété par devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé

Il est conseillé de se rapprocher d'un avocat spécialisé pour cette nouvelle procédure qui demande une expertise particulière.

Le Cabinet BJA se tient à votre entière disposition.