Le cabinet BJA Avocats a été le premier à commenter la procédure prévue par la loi ELAN que nous avons intitulé : « la super procédure de recouvrement de charges de copropriété« .

Depuis, la presse générale et la presse spécialisée ont repris cette expression et analyses afin de désigner cette procédure permettant de recouvrer à la fois l'arriéré des charges de copropriété mais aussi toutes les charges qui ont été votées : charges de travaux (pouvant représenter un montant important en cas de travaux de ravalement, rénovation etc.), budgets prévisionnels votés, cotisations au fonds de travaux.

Sources cliquables :

La revue bleue de la FNAIM, Syndic ONE, Version patrimoine, Sos-syndic, Copro Conseils, Village de la justice et même le site internet de l'ARC ….

Le cabinet BJA publie aujourd'hui ses premières décisions dans lesquels les copropriétaires ont été condamnés à verser :

– les charges courantes impayées
– les appels de charges à intervenir pour 2019 et 2020 au titres des budgets prévisionnels votés
– la participation au fonds de travaux
– les dommages et intérêts et d'article 700 (pour des montants supérieurs aux frais engagés par le syndicat)

Ces décisions sont consultables en cliquant sur :

- ordonnance du TGI de SARREGUEMINES du 12 juillet 2019 : 1500€uros de DI et artcle 700

- ordonnance du TGI de SAVERNE du 19 août 2019 : 1600€uros de DI et article 700
- ordonnance du TGI de Paris du 23 septembre 2019 : 2.400€uros de DI et article 700

Pour obtenir de telles condamnations, il convient de produire outre les pièces nécessaires à la procédure de recouvrement classique, le tableau prévisionnel des charges et travaux à venir, le règlement de copropriété et de justifier des frais et honoraires.

Si vous souhaitez mettre en place la super procédure, le cabinet BJA se tient à votre entière disposition.

Un autre avantage : cette procédure par devant le Tribunal de Grande instance statuant comme en matière de référé vous permet d'obtenir des dates d'audiences **dans des meilleurs délais** et d'obtenir des condamnations plus conséquentes.

Certains copropriétaires « habitués » devenaient un danger et une peur pour la copropriété car tous les ans nous devions engager une nouvelle procédure à leur encontre afin de permettre au syndic d'accomplir sa mission d'entretien, de conservation et de rénovation sur la base des budgets et des travaux votés en assemblée générale.

La peur va changer de camp !