

# LA SUPER PROCÉDURE DE RECOUVREMENT DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

La multiplication des impayés et les difficultés que cela impose aux copropriétés a poussé le législateur à renforcer la procédure de recouvrement de charges de copropriété par le biais de la loi ELAN.

## L'IMPERFECTION DE L'ANCIEN ARTICLE 19-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Cet article avait été créé par la loi du 13 décembre 2000 afin de permettre d'obtenir la déchéance du terme : à défaut de règlement d'une provision de charges prévue au titre du budget prévisionnel, le copropriétaire pouvait être condamné à régler toutes les charges dues au titre du même budget prévisionnel.

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<sup>(1)</sup>.

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).

En outre, la déchéance avait pour effet de rendre exigibles les seules charges prévues au titre du budget prévisionnel de l'année en cours sans prendre en compte les charges de travaux non-prévues au titre du budget prévisionnel.

Dès lors, cette procédure était trop complexe et n'était pas sollicitée par les syndicats ni recommandée par les avocats spécialisés.

## LES MODIFICATIONS DU NOUVEL ARTICLE 19-2 OU LA CRÉATION D'UNE SUPER PROCÉDURE DE RECOUVREMENT

Le nouvel article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi ELAN, dispose que :

*« À 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.*



Par

**Charles BOHOT**  
avocat à la cour  
(Cabinet BJA)

(1)

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 20 juin 2012, n°11-16.307

*(Dès lors en une seule procédure tout peut être réclamé)*

*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. »*

En conséquence, à défaut du versement d'une provision et après mise en demeure restée infructueuse durant 30 jours, le syndicat des copropriétaires peut engager la super procédure de recouvrement de charges de copropriété.

Cette nouvelle procédure permet donc de réclamer de manière anticipée pour l'exercice en cours les provisions de charges courantes votées en AG au titre du budget prévisionnel, les cotisations dues au titre du fonds travaux mais également les provisions pour travaux non prévus au budget prévisionnel et votés en AG ainsi que les sommes dues au titre des exercices précédents.

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

#### **LA SIMPLIFICATION ET L'ACCÉLÉRATION DE LA PROCÉDURE**

Pour cette procédure, il conviendra de saisir le Président du tribunal de grande instance compétent sur le lieu de l'immeuble. Ce dernier statuera comme en la forme des référés, c'est-à-dire qu'il rend un jugement au fond beaucoup plus rapidement.

Pour justifier cette créance, il faudra fournir un justificatif de propriété du copropriétaire défaillant, les procès-verbaux des assemblées générales ayant approuvé le budget prévisionnel, les travaux ainsi que les comptes annuels mais également 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, le juge perdant tout pouvoir d'appréciation.

#### **MENTIONS À INTÉGRER DANS VOS COURRIERS DE RELANCE**

Afin d'optimiser ce recouvrement, nous vous proposons d'intégrer la mention suivante à vos lettres de relance et de mise en demeure afin d'en renforcer le caractère comminatoire :

*« 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 ».*

#### **CONCLUSION**

Certains copropriétaires de mauvaise foi, appelés par les praticiens « les habitués », entraînent leur copropriété vers la difficulté de trésorerie. Presque chaque année, le syndicat est contraint d'initier à leur rencontre une nouvelle et longue procédure en raison de leur nouvel impayé de charges. Devant certaines juridictions, ces mauvais payeurs sont peu impressionnés puisque rarement condamnés à des dommages et intérêts ou à des frais de justice. Ils profitent ainsi d'un crédit gratuit.

Avec la super procédure de recouvrement, le syndicat des copropriétaires dispose d'une arme redoutable à leur rencontre permettant de recouvrer toutes les charges dues à venir dans un bref délai.

Le Cabinet BJA a mis en place un dispositif interne afin de traiter ce type de dossiers en sollicitant les pièces adéquates pour mener à bien cette nouvelle procédure. ■