INC document

FICHE PRATIQUE

J. 243 / 04-07

Fiche en cours de modification Loi Alur

COPROPRIÉTÉ : LE RECOUVREMENT DES IMPAYÉS

Sans un paiement régulier des charges, le syndic ne peut pas gérer correctement les parties communes. Et les impayés sont souvent contagieux.

Les copropriétaires ne sont pas solidaires du paiement des charges. Pourtant, si la trésorerie est insuffisante, le syndic sera bien obligé de demander au syndicat une rallonge pour payer les factures. Le syndic et le conseil syndical ont chacun un rôle à jouer pour éviter les impayés ou intervenir sans délai.

LES MODES DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Le conseil syndical a intérêt à mettre au point avec le syndic une méthode de recouvrement adaptée à l'immeuble. Le syndic gère de nombreuses copropriétés et il ne prendra pas l'initiative de faire du cas par cas. C'est donc au conseil syndical de suggérer des modalités pratiques qui permettent de concilier les intérêts du syndicat avec la nécessaire recherche d'une solution à l'amiable lorsqu'elle est envisageable. Dans le cas d'une procédure judiciaire, il faut réfléchir à celle qui sera le moins coûteuse possible (cf. tableau en p. IV).

La plupart du temps, la première lettre de relance suffit pour réveiller les oublieux, les négligents, ou s'apercevoir qu'un courrier s'est égaré. Elle peut être doublée par une lettre en recommandé dans laquelle le syndic met en demeure le copropriétaire de régler sa dette. Cette lettre de mise en demeure fait courir les intérêts de retard, qui seront calculés au taux de l'intérêt légal sur les charges dues (cf. "Les frais de recouvrement" en p. III).

Le rôle du conseil syndical en cas d'impayés

Tout d'abord, le conseil doit s'informer de l'existence de charges impayées. Il peut donner son avis sur le plan de règlement amiable des dettes et vérifier qu'il est respecté. Il devrait également être consulté par le syndic sur l'engagement d'une procédure judiciaire et le choix de cette procédure, et ensuite veiller à sa mise en œuvre. Enfin, il s'assurera de l'exécution des décisions judiciaires obtenues.

Analyser la situation

Avant toute action, il faut faire une analyse de la situation et déterminer à quel type de débiteur on a affaire. La stratégie à mettre en place ne sera pas la même selon l'attitude du débiteur. Ensuite, la recherche d'un arrangement à l'amiable sera le préalable indispensable à toute démarche contentieuse.

À quel type de débiteur avez-vous affaire ?

S'agit-il d'un débiteur qui ne peut pas payer à la suite d'un "accident de la vie" (difficultés professionnelles, chômage, divorce, maladie…) ? D'une personne qui s'est trop endettée pour acheter son logement et qui a du mal à rembourser son crédit, qui ne sait plus comment s'en sortir et qui retarde le moment de prendre une décision difficile comme celle de vendre son bien ?

Depuis quand les charges sont-elles impayées ?

S'agit-il de retards chroniques ? Le copropriétaire a-t-il pris l'habitude de payer ses charges en retard ou en plusieurs fois ? Certains syndics font une distinction entre copropriétaires "relançables" et ceux qui, ayant demandé une dérogation, bénéficient de la clémence renouvelée du syndic.

Comment le débiteur a-t-il réagi ?

A-t-il répondu aux relances ou aux délais de paiement proposés par le syndic ? Fait-il la sourde oreille, en promettant de payer mais sans respecter ses engagements ?

Un copropriétaire débiteur a mis en vente son logement

Le vendeur doit communiquer au notaire un certificat du syndic daté de moins d'un mois qui atteste qu'il n'a aucune dette envers le syndicat. Si le notaire ne reçoit pas ce document, ou si le solde s'avère débiteur, il informera le syndic de la vente par lettre recommandée avec accusé de réception. Cet avis permettra au syndic, s'il y a lieu, de faire opposition sur le prix de vente, à concurrence des charges impayées.

Le syndicat passe devant les autres créanciers éventuels **pour les créances exigibles de l'année en cours et des deux années antérieures.** Il doit produire un relevé détaillé des sommes réclamées : ventilation précise suivant la nature, l'origine et les dates d'échéance des créances. Pour les créances plus anciennes, il sera en concurrence avec les créanciers privilégiés (vendeur, prêteur), à moins qu'il n'ait pris une hypothèque.

Rechercher un arrangement à l'amiable

Pour une difficulté passagère, rien ne sert d'aggraver la situation par une procédure lourde et coûteuse. Il vaut mieux proposer au débiteur un entretien en tête-à-tête et envisager avec lui un échelonnement des paiements. Si les démarches du syndic n'aboutissent pas, une simple déclaration au greffe peut suffire à amener le débiteur à soumettre sa situation au juge, qui proposera un plan de remboursement si les difficultés de paiement sont réelles. Le syndic a également la possibilité de s'adresser au conciliateur de justice du tribunal d'instance pour ne pas effaroucher un débiteur craintif. Cette démarche est gratuite et aisée : un rendez-vous est obtenu sur un simple appel ou par courrier.

Pour un débiteur chronique qui ne fait pas d'effort pour assainir sa situation financière, la prudence est de mise. La tolérance du syndic à son égard n'est pas toujours un bon service à lui rendre. Dès que des travaux importants seront votés, il risque de basculer dans des ennuis plus sérieux que des retards répétitifs avec pénalités. Après les avertissements d'usage (mise en demeure par lettre recommandée), une procédure simple sera l'avertissement nécessaire à une remise en ordre de ses finances.

Trente jours pour payer les charges courantes

Dès les premières charges impayées, après un éventuel rappel de l'avis d'échéance, le syndic envoie une mise en demeure en recommandé avec avis de réception. Trente jours plus tard, et faute de règlement, la déchéance du terme intervient : toutes les provisions de l'exercice annuel deviennent immédiatement exigibles (alors qu'elles ne sont pas échues). Ce qui veut dire que la dette du copropriétaire est augmentée de l'ensemble des trimestres de charges de l'exercice, bien qu'ils ne soient pas dus par les autres copropriétaires. Cela vise à éviter au syndic de renouveler ses mises en demeure à chaque appel de fonds trimestriel.

Les provisions dont il est question correspondent aux quarts du budget voté par la dernière assemblée, charges payables par trimestre. La somme est identique, sauf pour le dernier trimestre où il peut y avoir une régularisation en fin d'exercice si le budget n'a pas été consommé. Il s'agit uniquement des dépenses courantes, et non des travaux exceptionnels qui figurent sur une ligne particulière et ne sont plus intégrés au budget de l'exercice.

Le délai de trente jours est calculé à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile du copropriétaire défaillant, et non à la signature du recommandé. Le copropriétaire a donc tout intérêt à ne pas refuser le recommandé et, s'il a déménagé, à faire suivre son courrier voire à indiquer sa nouvelle adresse au syndic.

ENGAGER UNE PROCÉDURE

Le syndic n'a pas besoin du vote de l'assemblée pour engager une procédure simple de recouvrement. Ce qui ne le dispense pas d'agir en concertation avec le conseil syndical. En effet, il est déplaisant pour les membres du conseil d'apprendre après coup, lorsque la dette a pris des proportions importantes, qu'un copropriétaire avait des difficultés chroniques et que le pire aurait pu être évité en prenant le problème à temps.

Pour une saisie immobilière – la procédure la plus grave puisque le débiteur va perdre son logement –, un vote de l'assemblée sera par contre indispensable.

L'action en paiement des charges se prescrit par un délai de dix ans.

Une procédure rapide

Pour faciliter le recouvrement des charges courantes de l'exercice en cours, la loi permet au syndic d'utiliser une procédure simple, rapide et peu onéreuse : l'assignation à jour fixe devant le président du tribunal de grande instance. Cette procédure ne nécessite pas de décision de l'assemblée, ni le recours à un avocat (article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965).

Le syndic présente la demande au président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. La procédure est contradictoire : le débiteur reçoit une convocation du tribunal. Il peut se présenter seul, sans être assisté par un avocat. L'ordonnance du juge est d'exécution immédiate, même si le dé-

biteur fait appel de la décision (dans un délai de quinze jours). Le juge peut accorder des délais de paiement au débiteur dans la limite de deux ans. Il peut aussi ne retenir que les échéances échues impayées et dispenser le débiteur de payer les échéances à venir.

Les pièces à fournir par le syndic sont :

– le procès-verbal de l'assemblée générale constatant le vote du budget prévisionnel ;

– la mise en demeure du débiteur et l'accusé de réception attestant du respect du délai de trente jours (cf. "Trente jours pour payer les charges courantes" ci-contre) ;

– éventuellement, les justificatifs de procédures antérieures pour montrer que les difficultés du débiteur ne sont pas nouvelles.

Les frais de recouvrement

Les frais exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance sont imputables au seul copropriétaire débiteur, sans qu'il soit besoin de faire appel au juge.

Il faut cependant remplir toutes les conditions prévues par les textes. La première de toutes étant, bien évidemment, que la créance soit justifiée devant le juge par la production du budget voté par l'assemblée générale et la preuve des provisions appelées et non payées.

Il faut encore qu'une mise en demeure de payer ait été faite au débiteur. C'est toujours le préalable à une action judiciaire. Elle présente en outre l'intérêt de permettre au syndicat de décompter des intérêts de retard sur les sommes dues.

Ensuite, il faut que ces frais aient été nécessaires au moment où ils ont été exposés. Cela pour éviter la multiplication des démarches engagées hâtivement ou confiées à des professionnels extérieurs, sans discernement. Le juge appréciera cette notion en fonction de l'efficacité attendue de la méthode de recouvrement utilisée, et bien sûr des circonstances. Les frais de recouvrement qui ne seront pas jugés comme nécessaires resteront à la charge du syndic si le syndicat désapprouve les démarches engagées par le syndic.

La loi prévoit une exception : le juge peut laisser les frais de recouvrement à la charge du créancier *«en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige»* (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965). Ce sera le cas pour un débiteur qui a de réelles difficultés et qui justifiera de ses efforts pour payer sa dette, ou simplement dans l'intérêt du syndicat si le juge pense éviter une aggravation de la dette qui serait nuisible au recouvrement de la dette en principal.

Les frais de recouvrement généralement engagés par le syndic sont de deux sortes :

– les frais engagés pour récupérer à l'amiable les sommes dues (honoraires spéciaux du syndic) ;

– les frais de procédure : frais d'huissiers et d'avocats, frais taxables (coût de l'assignation et signification du jugement), indemnités sur le fondement des articles 699 et 700 du code de procédure civile (frais d'avocat).

Mais tous ces frais ne sont pas récupérables. La position des tribunaux s'est durcie et la tendance est à refuser le remboursement des frais que le juge trouve inutiles. Cette position est variable selon les tribunaux.

Sont considérés comme des frais imputables au débiteur ceux qui sont consécutifs à des actes prescrits par la loi : coût de la mise en demeure en recommandé, frais exposés auprès de la conservation des hypothèques lors de l'inscription du privilège spécial du syndicat, frais d'assignation et d'opposition à la vente.

Le texte voté à l'occasion de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a tenté de cerner cette notion de frais nécessaires, mais comme elle est introduite par l'adverbe "notamment", la liste donnée n'est pas exhaustive. Sont cités : les frais de mise en demeure et de relance (postérieurement à la mise en demeure), les frais de prise d'hypothèque, les frais et émoluments des actes d'huissier et le droit de recouvrement ou d'encaissement.

Cet énoncé n'empêchera pas les tribunaux de continuer à refuser les démarches inutiles qui aggravent la dette, y compris les frais d'huissier quand des procédures moins coûteuses peuvent être mises en œuvre (cf. tableau en page suivante).

Chantal Martin

Pour en savoir plus

Agence nationale d'information sur le logement (Anil) : elle vous communiquera la liste des centres d'information de votre département. Adresse postale : 2, boulevard Saint-Martin – 75010 Paris. Téléphone : 01 42 02 65 95 (les consultations sont gratuites). Site : <www.anil.org>.

À lire

- Les fiches pratiques INC J. 208 ("Les archives"), J. 230 ("Le contrat de syndic"), J. 231 ("Choisir un syndic"), J. 232 ("Les fonctions du syndic"), J. 235 ("Le conseil syndical"), J. 236 ("L'assemblée générale"), J. 237 ("Les majorités de vote"), J. 239 ("La répartition des charges") et J. 241 ("Le règlement de copropriété"). Elles sont téléchargeables via <www.conso.net/infos-pratiques.htm>.
- À paraître : "Les comptes du syndicat".

L'INDEX DES PROCÉDURES

Voici toutes les procédures possibles pour recouvrer les charges impayées. Le choix sera fonction de l'importance de la créance, des biens qui peuvent être saisis, et aussi de l'attitude coopérative ou non du copropriétaire.

Le tribunal compétent est toujours celui de la situation de l'immeuble, même si le débiteur a déménagé.

Déclaration au greffe	C'est une procédure intéressante si l'on a en vue des délais de paiement. Elle est réservée aux dettes ne dépassant pas 4 000 €. Elle se fait sans huissier ni avocat. Il suffit de remplir un imprimé mis à disposition au greffe du tribunal d'instance ou d'envoyer un courrier.
Injonction de payer	Cette procédure est adaptée aux débiteurs dont le comportement justifie une mesure plus contraignante. Mais il faut savoir qu'elle se déroule sans que le débiteur soit obligé de comparaître et, comme le syndicat laisse souvent passer l'opportunité de faire valoir les raisons de sa dette, il perd aussi l'occasion d'arriver à une solution de règlement plus efficace car acceptée par le débiteur. La procédure se déroule devant le tribunal d'instance. Elle se fait sans avocat. Le débiteur peut faire opposition à l'ordonnance du juge s'il conteste la créance (dans un délai d'un mois). Dans ce cas, l'affaire reviendra devant le juge d'instance ou – si la créance est supérieure à 10 000 € – devant le tribunal de grande instance.
Inscription d'une hypothèque	Le syndicat peut renforcer ses garanties en faisant inscrire une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur pour les impayés exigibles depuis moins de cinq ans. Celle-ci préserve les droits du syndicat en lui donnant un privilège sur d'éventuels créanciers – lorsqu'un copropriétaire ne paye plus ses dettes, on peut supposer qu'il a d'autres dettes ailleurs. C'est aussi un avertissement. Il faut au préalable une mise en demeure par huissier. Une fois l'inscription faite, le syndicat sera informé de l'ouverture éventuelle d'une procédure collective à l'encontre du débiteur (redressement ou liquidation judiciaire).
Saisie conservatoire sur les loyers	Si le copropriétaire loue son logement, le syndicat peut se faire attribuer les loyers jusqu'au remboursement de la dette. Pour éviter une procédure, le débiteur aura intérêt à négocier une cession à l'amiable des loyers.
Saisie arrêt sur salaire	Les salaires sont protégés. Le syndicat ne pourra disposer que de la quotité saisissable telle que fixée par décret.
Saisie arrêt sur compte bancaire	Cette procédure est hasardeuse. Si le compte est vide le jour où l'huissier se présente, il faudra recommencer.
Saisie mobilière	Elle est souvent inutile, car la vente de biens d'occasion ne rapporte pas grand-chose, et le débiteur est souvent assez malin pour mettre à l'abri ses biens qui ont de la valeur.
Saisie immobilière	À réserver aux cas extrêmes, lorsque la dette a augmenté dans des proportions qui ne peuvent que conduire le débiteur à la vente de son lot. Agitée comme une menace et mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale, elle peut aider le débiteur à se ressaisir et l'amener à prendre lui-même la décision de vendre à l'amiable, donc dans de meilleures conditions pour tout le monde. Cette procédure est à manier avec précaution, car elle pourrait se retourner contre le syndicat si elle était disproportionnée par rapport à la dette et jugée abusive par le tribunal. C'est d'ailleurs une procédure longue et coûteuse.