

VIE DE PROPRIÉTAIRE

PLACE DE L'IMMOBILIER

Impayés de charges : quels sont les recours ?

Un immeuble où les impayés de charges se multiplient peut basculer dans la catégorie des immeubles en difficulté. Il est donc fondamental d'agir vite et de trouver des solutions. Nos conseils sur la façon de procéder.

Avec la tendance à la hausse des charges ces dernières années, le règlement demandé aux copropriétaires, tous les trimestres, peut parfois poser de réels problèmes. « Les postes d'entretien de l'ascenseur, du jardinage et du ménage ont beaucoup augmenté ces derniers temps, rendant problématique leur paiement », reconnaît Francis Bourriaud, fondateur de Syndicalur-ADB Conseils qui aide les copropriétés à maîtriser leurs charges de copropriété. Mais réduire les charges de copropriété ne se fait pas en un claquement de doigt et, en attendant, il faut bien payer les fournisseurs qui assurent la vie quotidienne de l'immeuble. Les charges sont issues du budget annuel voté par l'immeuble en assemblée générale et réparties entre les copropriétaires en fonction des tantièmes de leur appartement. En général, la somme est due au premier jour du trimestre. Il est possible de tolérer quelques jours de retard ou même un peu plus s'il s'agit d'une période de vacances, mais au-delà il faut agir. Plus la somme due augmente, plus elle est difficile à payer

pour le copropriétaire débiteur. Le contentieux des impayés de charges est très important : il concerne environ la moitié des immeubles selon les informations apportées par l'Agence nationale d'information pour le logement (Anil).

Le syndic peut agir seul

Le recouvrement des charges est de la compétence exclusive du syndic. Le décret du 17 mars 1967 et la loi du 10 juillet 1965 prévoient qu'il n'a besoin d'aucune autorisation pour engager les actions qui s'imposent. Le syndic peut d'abord envoyer une lettre recommandée avec avis de réception, même si, bien souvent, il envoie une relance simple dans un premier temps. « Cela permet parfois de régler très vite la situation car le paiement en retard peut juste être lié à un malentendu, ou à un problème passager », explique Raphaël Di Meglio cofondateur de Matera, une plateforme créée pour aider les copropriétaires à gérer leur immeuble. Mais si le copropriétaire n'arrive pas à payer ou est manifestement de



mauvaise foi, il faut envoyer le recommandé très vite car, légalement, c'est le seul acte valable. De plus, cette lettre de mise en demeure sert de point de départ au calcul des intérêts de retard au taux légal dont peut bénéficier la copropriété. Le débiteur dispose alors de 30 jours pour régler sa dette. Le délai commence le lendemain du jour de la première présentation du courrier recommandé au domicile du copropriétaire. Si la mise en demeure est réalisée par voie électronique, le délai a pour point de départ le lendemain de l'envoi au copropriétaire par le tiers chargé du courrier électronique.

Si au bout de 30 jours la dette reste impayée malgré la mise en demeure, le syndic doit engager une procédure devant le tribunal judiciaire. Ce dernier statue alors comme en référé et il est possible d'obtenir le paiement des charges de façon accélérée au titre du budget prévisionnel, des cotisations des fonds travaux, des sommes restant dues au syndicat des copropriétaires au titre des exercices précédents après approbation des comptes par l'assemblée générale. Depuis la loi Elan du 23 novembre 2018, les sommes nécessaires pour les travaux



Lorsque les charges restent impayées au bout de 30 jours suivant la mise en demeure, le syndic peut saisir le tribunal judiciaire.



Pour les impayés de charges inférieurs à 5 000 €, il est préférable de recourir à des procédures accélérées et amiables.

en dehors du budget prévisionnel sont également exigibles par anticipation. Cela permet de réduire le nombre d'actions que doit engager le syndic. Le juge vérifie ensuite si l'impayé est bien réel et il condamne le débiteur au paiement des sommes et des provisions exigibles. Le copropriétaire

peut faire appel mais cela ne suspend pas l'exécution de la décision.

« Le contentieux des impayés de charges concerne environ la moitié des copropriétés »

Des procédures plus rapides pour les impayés de faible montant

Des procédures plus rapides existent. Elles peuvent être préférées à une action en justice menée par le syndic notamment lorsque le montant des impayés reste limité. Lorsque le copropriétaire débiteur ne doit pas plus de 5 000 €, intérêts compris, le syndic peut mettre en œuvre une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances qui offre une résolution amiable du conflit. Il est également possible que le syndic s'adresse au tribunal judiciaire. Dans ce cas, l'intervention de l'avocat n'est pas obligatoire. Si le juge estime la requête justifiée, il rend une ordonnance d'injonction de payer délivrée par un huissier de justice au copropriétaire débiteur.

Le problème du recouvrement des impayés est que celui-ci a un coût pour la copropriété. Le syndic doit, en effet, assumer les frais de mise en demeure, de relance, les droits et émoluments des huissiers de justice. Et même si une partie des frais est imputable au débiteur, il est rare que la copropriété récupère la totalité des sommes engagées car la justice annule souvent une partie des sommes. Une copropriété bénéficie cependant de certaines garanties : le syndic peut recourir au privilège immobilier ou faire vendre et saisir les

Charges non dues : des cas très rares

Les charges sont toujours dues et rares sont les cas dans lesquels les copropriétaires peuvent s'exonérer de cette obligation sauf, bien sûr, s'il s'agit d'une erreur. Cela peut arriver

si le règlement de copropriété et l'état descriptif de division qui régissent les charges ne sont pas correctement interprétés par le syndic. En général, la situation est rétablie facilement. Mais il peut s'agir d'un désaccord plus profond sur la répartition des charges telle qu'elle est prévue par le règlement de copropriété. Le copropriétaire peut, dans ce cas, demander en justice un nouveau mode de calcul notamment s'il paie 25 % de charges en trop. S'il paie moins de 25 % de ce qu'il devrait, les autres copropriétaires peuvent également agir. Dans la pratique, ce type d'action est assez coûteux car il nécessite l'intervention d'un géomètre-expert pour recalculer les différentes surfaces de l'immeuble et ensuite d'un notaire pour refaire un règlement de copropriété. Il faut compter entre 3 000 et 5 000 €.

Ce type d'intervention peut être nécessaire lorsque la surface d'un appartement a changé, par exemple si un des copropriétaires a racheté une chambre de bonne ou une partie du couloir pour l'intégrer à l'appartement. Dans ce cas, le règlement de copropriété doit être adapté.

Enfin, dans de rares situations, un copropriétaire peut montrer que le calcul des charges est illégal : c'est notamment le cas si un copropriétaire doit payer des équipements auxquels il ne peut pas avoir accès, par exemple le chauffage collectif dans un parking. Même chose pour celui qui paierait pour un ascenseur dont il ne pourrait pas bénéficier.

meubles d'un copropriétaire défaillant. L'immeuble bénéficie également d'un privilège tout à fait particulier : la possibilité de saisir le bien pour récupérer la créance. Autrement dit, le copropriétaire débiteur peut voir son appartement vendu et la somme aller à la copropriété à hauteur des montants dus. Et même s'il y a d'autres créanciers, l'immeuble reste prioritaire. Ce type d'action prend du temps et nécessite l'intervention d'un avocat mais elle permet de garantir le fonctionnement de l'immeuble. Rappelons cependant que l'action doit être menée dans un délai de cinq ans car au-delà les sommes ne sont plus exigibles. **NATHALIE COULAUD**



Le syndic peut demander la mise en vente du logement du copropriétaire défaillant. Cela permet à la copropriété de récupérer le montant des charges impayées.