



ORCOD LOCHÈRES

La maîtrise d'ouvrage
la ville de Sarcelles



L'opérateur de la mission
Redressement ARC



Bienvenue au « club ORCOD »

Comment prévenir et traiter les impayés de sa copropriété ?



6^{eme} Atelier- Formation

Animation le 30 novembre 2023
assurée par Karima Ben Ahmed

Cet atelier-formation est mis en place par la ville de Sarcelles en partenariat avec l'ARC



« Le conseil syndical de la copropriété est un rouage indispensable à la bonne gestion de l'immeuble et au contrôle efficace de la mission du syndic, ce qui génère des économies substantielles pour tous les copropriétaires. »

➤ Les généralités

- Les conséquences d'un manque de suivi des impayés par le CS
- Les obligations des copropriétaires de payer les appels de fonds : article 10 de la loi du 10 juillet 1965
- Les obligations du syndic dans le recouvrement des impayés de charges
- Le rôle du CS dans le suivi du recouvrement des impayés de charges
- L'approbation des comptes et le délai de prescription

➤ Méthodologie du suivi du recouvrement des charges : la commission de suivi (GTI)

- Les documents à obtenir pour un bon suivi (exemples : balance 45 et extrait de compte 45)

➤ Comment analyser un dossier en impayé de charges ?

- Les préalables à la procédure judiciaire
- Les frais et les honoraires

➤ Procédure judiciaire : (de A à Z)

- La mise en demeure
- Les étapes d'une procédure judiciaire

▪ Exemple de saisies

- Un mot sur les saisies
- Créances douteuses/créances irrécouvrables

➤ Conclusion

➤ Les documents annexes

Les conséquences d'un manque de suivi des impayés par le CS

- ✓ Une augmentation de charges qui entraînera de nouveaux impayés de charges ;
- ✓ Des créances irrécouvrables supportées par le SDC lors de saisies immobilières ;
- ✓ Un manque de trésorerie (retard ou non-paiement des prestataires et des fournisseurs) ;
- ✓ Une incapacité à réaliser les travaux ;
- ✓ Des frais de procédure rejetés par les tribunaux restants à la charge du SDC ;
- ✓ Un endettement du SDC : 25 % pour les SDC de moins de 200 lots et 15 % pour les SDC de plus de 200 lots¹ (procédure d'alerte) ;
- ✓ Des procédures de recouvrement inadaptées et coûteuses ;
- ✓ Une dévalorisation du standing de la copropriété ;
- ✓ Une désertion et un désintéressement des copropriétaires au profit de marchands de sommeil, etc.

1. Article 29-1 A - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965

- ✓ **Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.**
- ✓ **Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.**
- Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.
- Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnelle à sa participation auxdites dépenses.

Les obligations du syndic dans le recouvrement des impayés de charges

Extrait de l'article 55 du décret du 17 mars 1967

« Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale » [...].

- **« Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot » [...].**
- **« Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites ».**

Extrait de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965



- ✓ *Il a un droit de regard permanent sur la gestion et les comptes du syndic. Il peut interroger le syndic et lui demander copie de tous les documents intéressants de la copropriété et il peut également examiner et contrôler toutes les pièces qu'il souhaite... (art 21 de la loi du 10/07/1965).*
- ✓ *Le rôle du conseil syndical est de contrôler et d'assister le syndic dans le cadre de sa gestion. (article 26 du décret 17 mars 1967 : il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les autres contrats...)*
- **Attention nouveauté : pénalités en cas de retard à la remise des documents réclamés par le conseil syndical**
 - **Article 21 de la loi 10/07/1965.**
 - *Au-delà d'un mois, en cas de retard par le syndic à remettre les documents de la copropriété réclamés par le conseil syndical des pénalités de retard sont calculées. Cette pénalité est d'un montant minimal de 15 euros par jour de retard.*
 - *Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.*
 - *À défaut d'avoir imputé les pénalités, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.*



... et les conséquences

□ L'approbation des comptes

- Conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 : Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part
- **L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires**
- **Permet l'exigibilité auprès des copropriétaires de la régularisation des charges**
- **Permet de justifier les dépenses dans le cadre d'une procédure de recouvrement des charges**

□ Le nouveau délai de prescription de 5 ans au lieu de 10 ans depuis novembre 2023

Extrait : Article 42 de la loi du 10 juillet 1965

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37

« **Les dispositions de l'article 2224 du code civil** relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat ».

Code civil : Article 2224

« Les actions personnelles ou mobilières **se prescrivent par cinq ans** à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »

Vos questions ?



Organiser un GTI en fin de trimestre

- Désigner un des membres du CS comme un référent « Suivi des impayés »
- Organiser un point périodique de suivi des impayés (par mois ou par trimestre selon la situation du SDC) : *chez le syndic et en présence de la personne en charge du contentieux*
- ❖ Les réunions nécessitant un travail préparatoire :
 1. *Demande de documents au préalable*
 2. *Analyse des documents au préalable*
 3. *Poser les questions et vérifier l'état d'avancement des dossiers lors de la réunion périodique*
 4. *Présence de l'avocat si nécessaire pour les dossiers complexes (ex : type saisie immobilière, succession etc...)*

Les documents à obtenir

- ✓ **Balance des copropriétaires débiteurs et créiteurs pour identifier les soldes débiteurs et créiteurs notamment vendeurs,**
- ✓ **Compte individuel de tous les débiteurs de plus de 2 trimestres de retard de charges pour analyser la situation,**
- ✓ **Lors de ventes amiables ou judiciaires : une copie de l'opposition (article 20 de la loi du 10/07/1965),**
- ✓ **L'état d'avancement des actions engagées par le syndic pour contrôler les procédures engagées par le syndic (historique interne de suivi du syndic),**
- ✓ **Copie des échéanciers, assignations, jugements, oppositions...**
- ✓ **Copie de la convention d'honoraires de l'avocat,**
- ✓ **Le ou les PV d'AG pour le contrôle des votes des saisies immobilières,**
- ✓ **Le contrat du syndic pour les honoraires.**

Les préalables à la procédure judiciaire

- ✓ Faire le point sur la composition de la dette (charges, appels travaux, régularisation, frais et honoraires)
- ✓ La durée de la dette : risque de créance irrécouvrable
- ✓ Identifier les actions amiables mise en place : ses propositions de règlement par rapport à la relance faite, ou par rapport à un échéancier de paiement.. (essentiellement pour les dettes de moins de 5 000 €)
- ✓ Faire le point sur divers frais et honoraires imputés sur le compte du copropriétaire : pour éviter des rejets par le juge
- ✓ Évaluer la procédure à mener et le coût financier pour la copropriété



Extrait d'une balance des copropriétaires

Débit	Crédit	Compte	Libellé	Solde débit	Solde crédit
120 105.13 €	120 065.13 €	450000001		40.00 €	
90 598.35 €	90 124.65 €	450000003		473.70 €	
29 246.16 €	29 295.23 €	450000005			49.07 €
38 822.43 €	36 383.48 €	450000007		2 438.95 €	
10 592.09 €	10 501.82 €	450000008		90.27 €	
182 359.33 €	176 025.80 €	450006966		6 333.53 €	
115 134.23 €	111 913.68 €	450006967		3 220.55 €	
182 406.30 €	178 754.17 €	450006968		3 652.13 €	
157 942.28 €	157 915.88 €	450006969		26.40 €	
177 962.97 €	180 019.16 €	450006970			2 056.19 €
184 558.24 €	183 141.12 €	450006971		1 417.12 €	
168 701.13 €	169 405.19 €	450006973			704.06 €
143 890.38 €	146 431.22 €	450006975			2 540.84 €
87 299.29 €	86 702.47 €	450006982		596.82 €	
157 874.41 €	149 796.89 €	450006987		8 077.52 €	
990 752.63 €	1 004 093.30 €	450006991			13 340.67 €
119 163.35 €	115 066.50 €	450006992		4 096.85 €	
156 272.59 €	156 921.89 €	450006993			649.30 €
152 345.04 €	150 544.86 €	450006995		1 800.18 €	
157 189.90 €	157 094.78 €	450006997		95.12 €	
5 393.86 €	5 458.38 €	450007003			64.52 €
191 336.23 €	190 447.97 €	450007004		888.26 €	
156 431.21 €	156 430.10 €	450007008		1.11 €	

Exemple d'un compte copropriétaire

Libellé	Date	Débit €	Crédit €	Solde évolutif
Solde antérieur		10 104,24	0,00	
Charges courantes 2022 - Appel N° 1/4 01/01	01-01-22	877,32	-	10 981,56
Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 01/01	01-01-22	40,58	-	11 022,14
Chèque 0000498 [REDACTED] - 307.9 EUR	11-01-22	-	307,90	10 714,24
Chèque 0000499 [REDACTED] - 305 EUR	07-02-22	-	305,00	10 409,24
Chèque 0000500 [REDACTED] - 305 EUR	07-03-22	-	305,00	10 104,24
Honoraires suivi contentieux 1er trimestre	24-03-22	339,00	-	10 443,24
Charges courantes 2022 - Appel N° 2/4 01/04	01-04-22	877,32	-	11 320,56
Fonds pour travaux - Appel N° 2/4 01/04	01-04-22	40,58	-	11 361,14
Chèque 0000509 [REDACTED] - 317.9 EUR	13-04-22	-	317,90	11 043,24
19/04/22 HONO CA AFF [REDACTED]	22-04-22	1 090,34	-	12 133,58
Chèque 0000510 [REDACTED] - 300 EUR	12-05-22	-	300,00	11 833,58
[REDACTED] - JUGEMENT DU 25.05.2022 FRAIS AVOCAT	25-05-22	-	4 825,54	7 008,04
[REDACTED] - JUGEMENT DU 25.05.2022 FRAIS CONTENTIEUX	25-05-22	-	1 233,00	5 775,04
Honoraires suivi contentieux 2ème Trimestre	09-06-22	339,00	-	6 114,04
Chèque 0000511 [REDACTED] - 300 EUR	13-06-22	-	300,00	5 814,04
17/06/22 HONO EXECUTION AFF [REDACTED]	23-06-22	607,00	-	6 421,04
Charges courantes 2022 - Appel N° 3/4 01/07	01-07-22	877,32	-	7 298,36
Fonds pour travaux - Appel N° 3/4 01/07	01-07-22	40,58	-	7 338,94
Chèque 0000519 [REDACTED] - 317.9 EUR	08-07-22	-	317,90	7 021,04
Chèque 0000520 [REDACTED] - 300 EUR	10-08-22	-	300,00	6 721,04
Chèque 0000521 [REDACTED] - 300 EUR	08-09-22	-	300,00	6 421,04
Honoraires suivi contentieux 3ème Trimestre	20-09-22	339,00	-	6 760,04
Charges courantes 2022 - Appel N° 4/4 01/10	01-10-22	877,32	-	7 637,36
Fonds pour travaux - Appel N° 4/4 01/10	01-10-22	40,58	-	7 677,94
Solde Charges courantes 2021	26-10-22	1 242,02	-	8 919,96
Solde Tx Rempl't Fenêtres+Création VM	26-10-22	455,36	-	9 375,32
Autres avances - Appel N° 2/2 28/10	28-10-22	-	394,93	8 980,39
519/21 SIGNIF ARRET AFF [REDACTED]	03-11-22	212,25	-	9 192,64
Chèque 0000533 [REDACTED] - 300 EUR	16-11-22	-	300,00	8 892,64
Chèque 0000534 [REDACTED] - 300 EUR	16-12-22	-	300,00	8 592,64
Avance trésorerie permanente - Appel N° 2/2 01/01	01-01-23	-	15,26	8 577,38
Charges courantes 2023 - Appel N° 1/4 01/01	01-01-23	1 010,22	-	9 587,60
Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 01/01	01-01-23	45,69	-	9 633,29
W1 ag250521 rempl porte asc180 - Appel N° 2/2 01/01	01-01-23	105,92	-	9 739,21
Chèque 0000535 [REDACTED] - 317.9 EUR	16-01-23	-	317,90	9 421,31
TOTAL		19 561,64	10 140,33	-

Légende

- Solde antérieur
- Rouge : suivi contentieux syndic
- Bleu : honoraires des tiers et intervenants (huissier et avocat)
- Jaune : frais et honoraires rejetés par le juge
- Noir : régularisation des charges dans l'exercice 2021
 - « les dépenses de l'exercice 2021 sont supérieures aux appels de fonds appelés dans le cadre du budget de l'année 2021 »

Exemple d'un compte copropriétaire

Date	Ecriture	Débit	Crédit	Solde
01/01/2018	Solde au 31/12/2017	1 810,27 €		-1 810,27 €
01/01/2018	Appel provisionnel de charges courantes (1er trimestre 2018)	1 423,04 €		-3 233,31 €
01/01/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-3 305,21 €
02/01/2018	Virement		1 000,00 €	-2 305,21 €
01/04/2018	Appel provisionnel de charges courantes (2ème trimestre 2018)	1 423,04 €		-3 728,25 €
01/04/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-3 800,15 €
02/04/2018	Virement		1 000,00 €	-2 800,15 €
13/04/2018	Solde des opérations courantes : exercice 2017		87,89 €	-2 712,26 €
01/07/2018	Appel provisionnel de charges courantes (3ème trimestre 2018)	1 423,04 €		-4 135,30 €
01/07/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-4 207,20 €
01/07/2018	Appel provisionnel de travaux : Diagnostic technique global	282,88 €		-4 490,08 €
02/07/2018	Virement		1 000,00 €	-3 490,08 €
01/10/2018	Appel provisionnel de charges courantes (4ème trimestre 2018)	1 423,04 €		-4 913,12 €
01/10/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-4 985,02 €
02/10/2018	Virement		1 000,00 €	-3 985,02 €
01/01/2019	Appel provisionnel de charges courantes (1er trimestre 2019)	1 409,46 €		-5 394,48 €
01/01/2019	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,11 €		-5 465,59 €
02/01/2019	Virement		2 000,00 €	-3 465,59 €
01/04/2019	Appel provisionnel de charges courantes (2ème trimestre 2019)	1 409,46 €		-4 875,05 €
01/04/2019	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,11 €		-4 946,16 €
02/04/2019	Virement		2 000,00 €	-2 946,16 €
		Montant dû (au 04/06/2019) :	2 946,16 €	

Régularisation
des charges

Les frais nécessaires au recouvrement d'une créance

Attention aux frais imputables au débiteur !!!!



Quels sont les frais imputables au copropriétaire débiteur en matière de recouvrement ?

L'article 10-1 de la loi 10 juillet 1965 dispose :

« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur [...] ».

Quels sont les honoraires que le syndic peut facturer ? « extrait contrat type syndic »

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; Relance après mise en demeure ; Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; Frais de constitution d'hypothèque ; Frais de mainlevée d'hypothèque ; Dépôt d'une requête en injonction de payer ; Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Cf. votre contrat syndic



Diligence exceptionnelle : c'est une charge de travail supplémentaire du syndic en sus du suivi du recouvrement classique (exemple : succession, saisie immobilière)

Vos questions ?







Quel tribunal saisir ?

✓ Toujours celui du lieu de la situation de l'immeuble

- Le tribunal compétent (tribunal judiciaire) dépend en fonction du montant de la demande

Le tribunal de proximité dépend du tribunal judiciaire		Le tribunal judiciaire	le Président du TJ « procédure au fond accélérée »
Montant du litige jusqu'à 5.000 € (déclaration au greffe) formulaire ou assignation via l'huissier)	Montant du litige entre 5.001 € et 10.000 € (assignation obligatoire par voie d'huissier mais aucune obligation d'avocat)	Litige supérieur à 10.001€ Obligation d'un avocat	Article 19-2 de loi du 10 juillet 1965

A SAVOIR !

- **Avocat obligatoire uniquement** pour les + créances de plus 10 001€

Les étapes d'une procédure « de l'assignation à l'exécution »



- ✓ La mise en demeure...
- ✓ Transmission du dossier à l'avocat (contrôler les frais de syndic)
- ✓ Assignation – audience(s) – délibéré
- ✓ Signification du jugement (délai d'appel est d'un mois /ou 15 jours pour les ordonnances)
- ✓ **Obtention du jugement exécution sans attendre le délai d'appel d'un mois (sauf mention contraire dans le jugement)**
- ✓ Exécution du jugement (attention certificat de non appel)
- ✓ Engagement de saisie (sauf dans le cas d'un échéancier judiciaire par exemple)

Mise en demeure obligatoire dans tous les cas : la clé pour introduire une procédure amiable ou contentieuse

Sa forme

OBLIGATOIREMENT en lettre recommandée avec accusé de réception avec la mention « *Lettre recommandée valant mise en demeure* » **Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965**

Son contenu

- Rappel de la créance de telle date à telle date;
- Rappel des relances faites ou démarches amiables;
- Dire que le débiteur dispose d'un dernier délai **de 30 jours** pour payer cette somme de XXXX € à compter du lendemain de la lère présentation de cette mise en demeure;
- Qu'à défaut de paiement dans le délai imparti ci-dessus, une procédure sera introduite pour un recouvrement judiciaire;
- Que cette mise en demeure fait courir les intérêts légaux (*article 36 du décret 1967).

***sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant (entre 0,77 et 0,79 en 2022).**



Qui assigne ? Le demandeur !

A SAVOIR !

Le demandeur est le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic.

Quelle demande faire au tribunal ?

- La **créance au principal**
- **Dommmages et Intérêts** (DI) pour le préjudice subi
- Les **dépens***
- L'**article 700**
- La **clause pénale** et la majoration des **intérêts** mentionnés dans le RCP ou votés en AG

**En matière civile, les frais directement liés à la procédure engagée sont appelés « dépens ».*

Les dépens correspondent à des sommes qu'il a été nécessaire d'exposer pour obtenir une décision de justice (frais liés aux instances, actes et procédures d'exécution).

Les dépens sont limitativement énumérés à l'article 695 du code de procédure civile (CPC).

Le juge précise obligatoirement qui doit en supporter la charge. En principe, elle est supportée par la partie qui succombe au litige c'est-à-dire la partie perdante. On parle alors de « condamnation aux dépens ».

Exemple extrait d'un jugement de « rejet des frais »

Par exploit en date du 1er juin 2021, le syndicat des copropriétaires **PRINCIPAL EM** de l'immeuble du **1325 avenue de la République (96200)** a fait assigner **SCHITE PATRIMONIS** aux fins de voir le tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, prononcer sa condamnation au paiement des sommes de :

- 986,51 euros, au titre des charges et travaux impayés entre le 31 décembre 2013 et le 1er avril 2021, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 15 mai 2018 et capitalisation des intérêts dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du code civil
- 3 021,20 euros au titre des frais contentieux en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- 1 400 euros à titre de dommages et intérêts,
- 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision réputée contradictoire, mise à disposition au greffe, rendue en premier ressort,

Condamne la **SCHITE PATRIMONIS** à payer au syndicat des copropriétaires **PRINCIPAL EM** de l'immeuble du **1325 avenue de la République (96200)** la somme de 864,55 euros arrêtée au 1er avril 2021, appel du 1er trimestre 2021 inclus, outre intérêt au taux légal à compter du 7 juin 2018 et capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil,

Condamne la **SCHITE PATRIMONIS** à payer au syndicat des copropriétaires **PRINCIPAL EM** de l'immeuble du **1325 avenue de la République (96200)** la somme de 199 euros, au fondement de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

Rejette la demande de dommages et intérêts formée par le syndicat des copropriétaires **PRINCIPAL EM** de l'immeuble du **1325 avenue de la République (96200)**,

Condamne la **SCHITE PATRIMONIS** à payer au syndicat des copropriétaires **PRINCIPAL EM** de l'immeuble du **1325 avenue de la République (96200)** la somme de 500 euros, au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la **SCHITE PATRIMONIS** aux entiers dépens de la présente instance,

Dit n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire.

Par "frais nécessaires" au sens de cette disposition, il faut entendre les diligences efficaces qui marquent une étape indispensable dans le processus de recouvrement, comme la mise en demeure, préluce obligé à l'article 19-1 de la loi ou au cours des intérêts.

Ne relèvent donc pas des dispositions de l'article 10-1 précité, les frais de suivi de procédure, les honoraires du syndic pour transmission du dossier à l'huissier ou à l'avocat, pour "suivi contentieux" ou "suivi procédure", qui font partie des frais d'administration courante entrant dans la mission de base de tout syndic et répartis entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes, les frais d'assignation en justice, qui feront l'objet des dépens de l'instance, les frais d'avocat qui sont arbitrés dans le cadre de l'article 700 du code de procédure civile, les relances postérieures à la délivrance de l'assignation.

De nouveau obligatoire depuis le 1er octobre 2023 : « loi justice »

Désormais obligatoire de faire préalablement une tentative de résolution amiable

❑ Il existe trois types de conciliation possible :

1. Devant le conciliateur de justice
2. Devant le médiateur
3. Procédure participative (tentative de conciliation via avocat)

Nous vous conseillons la conciliation via le conciliateur de justice du département de la copropriété car il s'agit de la procédure la plus simple, rapide et gratuite.



Pas d'obligation de conciliation dans le cadre de la Procédure au fond accélérée article 19-2 de la loi 10/07/65

Les 3 points à déterminer avant d'engager la procédure judiciaire

1

Déterminer le montant précis de la créance à recouvrer

- ✓ Depuis la date d'origine de la créance - Jusqu'à la date que vous choisissez pour arrêter la créance

2

Les 3 conditions préalables à respecter

- ✓ La créance doit ABSOLUMENT ETRE

Certaine

(approbation du budget / et des comptes validés en AG)

Liquide

(la quote-part exacte copropriétaire)

Exigible

(appel de fonds fait)
Date exigibilité

Les 3 points à déterminer avant d'engager la procédure judiciaire

3

Constituer le dossier et rassembler TOUTES les pièces justifiant de la dette

- ✓ Copie des appels de fonds (en fonction de la période de la créance)
- ✓ Procès-verbaux des AG ayant voté le(s) budget(s) prévisionnel(s), le(s) budgets travaux ou autres opérations exceptionnelles
- ✓ Procès-verbaux des AG approuvant les comptes (si une partie des charges correspond à un exercice clos)
- ✓ Matrice cadastrale pour voir qui est le copropriétaire
- ✓ PV d'AG pour la désignation du syndic
- ✓ Décompte de charges (compte 45 du copropriétaire)
- ✓ Justificatifs des frais engagés
- ✓ Copie mise en demeure (article 10-1)
- ✓ Le cas échéant justificatif de la procédure de conciliation (dette de -5 000€)



Un mot sur la « procédure accélérée au fond »

Le champ d'application de l'article 19-2 de la loi du 10/07/1965



- ✓ s'étend aux appels de fonds travaux et fonds Alur ;
- ✓ permet de condamner sur les dettes des exercices précédents ;
- ✓ permet une décision au fond
- ✓ Procédure rapide



Attention aux charges de l'exercice précédent et à l'approbation des comptes

Extrait « 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...»

Vos questions ?





Deux conditions impératives

Un titre exécutoire : c'est un jugement de condamnation devenu définitif (sans voies de recours possibles).

Un vote en assemblée générale de la saisie immobilière : 4 résolutions à voter

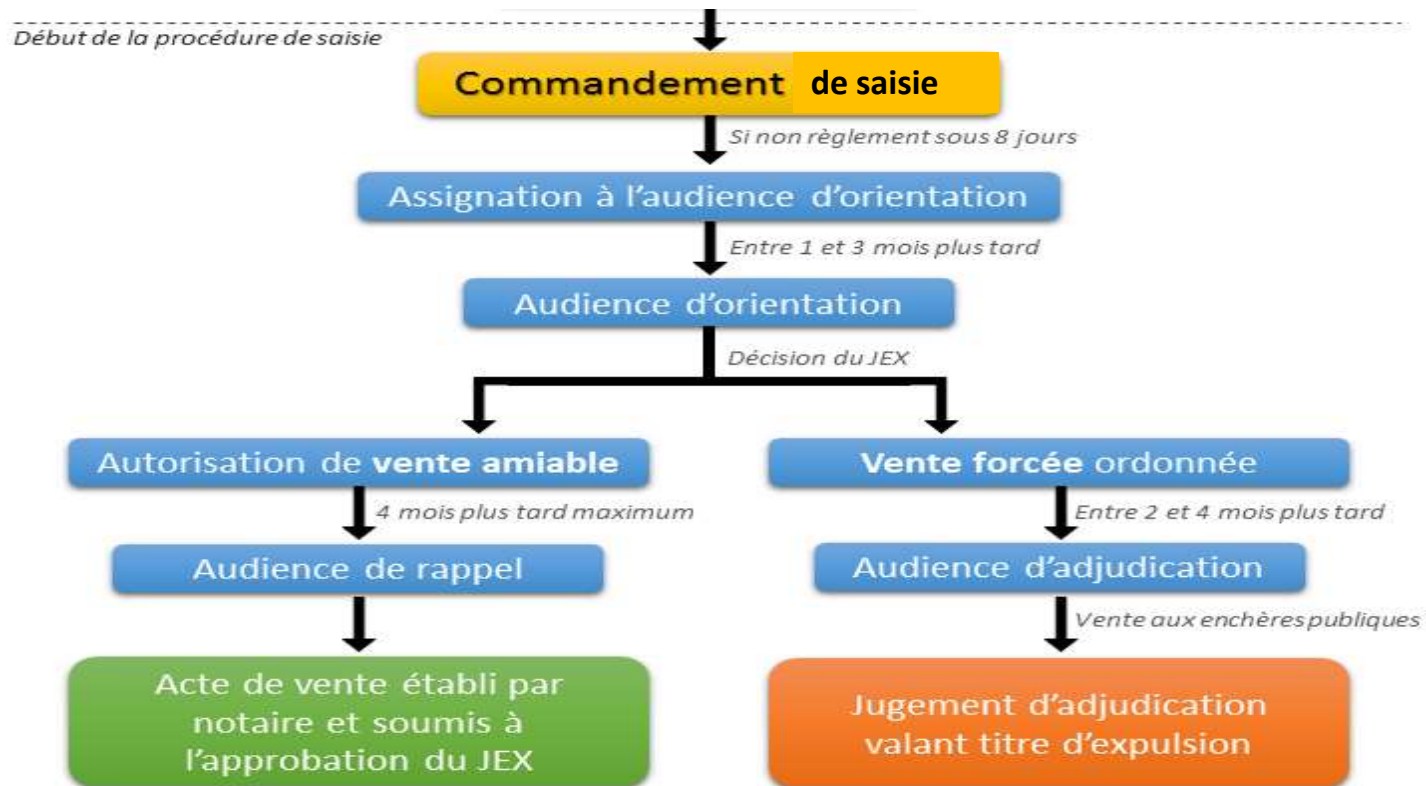
1. Principe de saisie
2. Montant de la mise à prix
3. Montant des sommes estimées définitivement perdues (*article 11-I, point 11 du décret du 17 mars 1967*)
4. Habilitation donnée au syndic pour mener la saisie immobilière (*art. 55 du décret du 17 mars 1967*)



Lors du vote de la saisie immobilière en AG :
Les voix du copropriétaire saisi ne sont pas prises en compte dans le décompte des voix, et il ne peut pas recevoir de mandats pour représenter d'autres copropriétaires (art 19-2 de la loi du 10 juillet 1965)

Les étapes de la saisie immobilière

Nouvelle procédure : après signification du titre exécutoire



Les étapes de la saisie immobilière

La procédure d'ordre: la récupération des fonds

La procédure d'ordre désigne la distribution du prix de vente d'un bien immobilier saisi entre les créanciers.

La procédure de distribution des deniers ne peut s'appliquer que dans le cas où plusieurs créanciers se sont manifestés dans les délais impartis.

Elle consiste à payer d'abord ceux auxquels la loi accorde la priorité, par exemple **le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 « dit anciennement super privilège en copropriété »**.

Elle peut-être amiable ou judiciaire.

Amiable : créancier et débiteur sont d'accord sur le montant de paiement de leur créance = **règlement amiable**

Judiciaire : créancier ou débiteur ne sont pas d'accord sur le montant de la créance (souvent lorsque le prix de la vente du bien est insuffisant) = C'est le juge qui définira un montant pour le paiement de la créance pour chaque partie)



L'ordonnance n° 2021-1192 du 16 septembre 2021 réforme notamment les règles relatives aux sûretés réelles immobilières en remplaçant les privilèges immobiliers spéciaux par des hypothèques légales.

Ainsi, le nouvel article 2402, alinéa 3 du code civil prévoit que « les créances de toute nature du syndicat des copropriétaires relatives à l'année courante ainsi qu'aux quatre dernières années échues sont garanties par un hypothèque légale sur le lot vendu du copropriétaire débiteur ».

L'article 2418 du code civil reprend quant à lui le principe selon lequel les hypothèques doivent être inscrites et prennent rang à la date de cette inscription.

L'alinéa 2 de cet article prévoit que : « Par exception, l'hypothèque prévue au 3° de l'article 2402 est dispensée d'inscription. Elle prime toutes les autres hypothèques pour l'année courante et pour les deux dernières années échues. Elle vient en concours avec l'hypothèque du vendeur et du prêteur de deniers pour les années antérieures. »

Par conséquent, l'opposition formée par le syndic doit donc énoncer de manière précise :

- 1° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat de l'année courante et des deux dernières années échues ;
- 2° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
- 3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans l'hypothèque légale spéciale prévue à l'article 2402 – 3° du Code civil, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;
- 4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Qu'est ce qu'une créance douteuse et une créance irrécouvrable ?

- On parle de créance douteuse quand le recouvrement de la créance paraît incertain.
 - Cette somme est estimée définitivement perdue lors du vote de l'AG de la saisie immobilière
- C'est lorsque la créance est définitivement perdue que l'on parlera de créance irrécouvrable (à la fin de la procédure de la distribution du prix suite à l'adjudication) « dite procédure d'ordre ».



- Les conséquences des créances irrécouvrables

Il faut comprendre que plus la dette sera ancienne plus la perte sera importante pour le syndicat des copropriétaires.

- Attention, le syndicat des copropriétaires doit donc toujours vérifier la cause et l'origine des soldes irrécouvrables pour savoir si la responsabilité des intermédiaires est en cause (syndic, avocat, notaire, huissier).



Article 20 de la loi du 10 juillet 1965

Effet de l'opposition adressée par le syndic au notaire

Article 20 de la loi du 10 juillet 1965

1. Notification de la vente dans les 15 jours du transfert de propriété
2. Dans le délai de 15 jours à compter de la réception de cette notification, le syndic forme opposition au prix de vente (par voie d'huissier)
3. Le notaire doit alors ensuite reverser la somme litigieuse dans un délai de 3 mois (sauf si le copropriétaire vendeur saisit le tribunal pour contester les charges qui lui sont réclamées).
4. Possibilité pour un SDC de bloquer l'acquisition d'un acheteur déjà copropriétaire dans le SDC qui serait en impayés de charges (alinéa 2 de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965).

Possibilité de bloquer une nouvelle acquisition dans l'immeuble lorsque le copropriétaire débiteur

Indiquer :

1°) Le montant et causes des créances de toute nature du syndicat de l'année courante et des deux dernières années échues (article 2402 – 3° du Code civil et article 2418 alinéa 2 du Code civil) :
xxxxxxx €

1/ Année de la vente

2/ Année précédant la vente

3/ Deuxième année précédant la vente

2°) Le montant et causes des créances de toute nature du syndicat des deux années antérieures aux deux dernières années échues (article 2402 – 3° du Code civil et article 2418 alinéa 2 du Code civil) :
xxxxxxx €

1/ 3ème année précédant la vente

2/ 4ème année précédant la vente

3°) Le montant et causes des créances de toute nature du syndicat **garanties par une hypothèque légale et non comprise dans l'hypothèque légale spéciale de l'article 2402 – 3° du Code civil**:
xxxxxxx €

4°) Le montant et causes des créances de toute nature du syndicat, non comprises dans les créances visées précédemment : xxxxxxx €

TOTAL A PARFAIRE

Vos questions ?



Saisie-attribution : qu'est-ce que c'est ?

La saisie attribution est une **procédure** permettant de saisir, entre les mains d'un tiers, les créances de votre débiteur portant sur une somme d'argent.

Comment effectuer une saisie-attribution ?

Pour recourir à la saisie-attribution, vous devez détenir un titre exécutoire, c'est-à-dire un document autorisant à procéder au recouvrement forcé de votre créance, comme l'ordonnance d'injonction de payer.

Avec la saisie-attribution, il s'agit de faire saisir auprès d'un tiers les créances (sommes d'argent) que possède le débiteur. Autrement dit, le créancier du débiteur saisit les créances que son débiteur possède sur d'autres personnes.

Ce sont :

- Saisie sur loyers (à mettre en place avec un débiteur qui est bailleur et quand il loue avec un bail légal)
- Saisie sur compte bancaire (la plus connue et la moins couteuse)
- Saisie sur salaires (à mettre en place lorsque le débiteur est salarié)



Vos questions ?

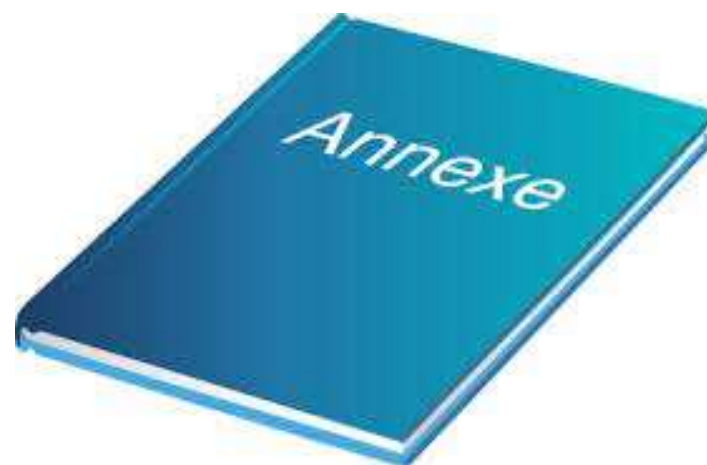




- ✓ Prendre en compte la durée de la dette, car celle-ci est aussi importante que le montant (dette parking par exemple);
- ✓ Vérifier la composition de la dette (les frais, les reports de soldes, les régularisations...) en cas de rejet par le juge : ils restent à la charge de la copropriété s'ils ne sont pas justifiés ;
- ✓ Négocier et voter en AG un plan d'apurement adapté (phase amiable, phase contentieuse et phase judiciaire);
- ✓ Lors de vote de saisies immobilières faire une simulation d'opposition article 20 de la loi du 10/07/1965 afin de bien évaluer le montant de la créance douteuse (à provisionner);
- ✓ Calculer le taux d'endettement de votre SDC (moins de 200 lots = le taux de 25% - Plus de 200 lots le taux est de 15%);
- ✓ Négocier les tarifs des prestations dans le contrat de votre syndic ainsi qu'avec l'avocat, l'huissier;
- ✓ Vérifier les frais imputés dans les comptes de charges de la copropriété SDC et ceux imputés sur le compte du débiteur;
- ✓ Vérifier la convention d'honoraires d'avocat signée avec le SDC;
- ✓ Conserver les archives pour justifier les créances (comptes copropriétaires, appel de fonds, approbation des comptes, MED...).

Vos questions ?





Pense-bête

Le quitus, accordé à son syndic par le syndicat en assemblée générale consiste à entériner sa gestion globale de l'immeuble (volet administratif, juridique...), de le décharger de toute responsabilité pour tous ses actes accomplis et présentés aux copropriétaires.

Autrement dit, les copropriétaires renoncent à poursuivre le syndic pour tous ses actes de gestion éventuellement préjudiciables (Cass 3^e civ. 14 février 2007, n° 05-21612).

- ❖ Ne pas donner le quitus au syndic permet de préserver les intérêts du syndicat des copropriétaires en cas de carence de gestion notamment dans le cadre des procédures de recouvrement non-engagées par le syndic et/ ou des créances irrécouvrables non justifiées par le syndic et supportés par le SDC .



Article 19

- **Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sont garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.**
- Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.
- Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.
- **Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.**
- Les créances visées à l'alinéa 1^{er} bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur.

Article 19-1

- **Toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article 19 sont garanties par l'hypothèque légale prévue à l'article 2402 du code civil.**

Répartition des charges/ travaux entre vendeur et acquéreur

des Article 6-2 du décret du 17 mars 1967

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Complément d'informations

Synthèse des documents à analyser par le CS ?



Type d'appel	Origine/source	Pour qui / quand?
Charges courantes (article 14-1 + appel travaux et 14-1 II de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Article 14-1- I.- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel</p> <p>Article 14-1 II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.</p>	<p><i>Le premier jour de chaque trimestre ou exigibles selon un calendrier établi en assemblée générale.</i></p> <p>Exigibles selon le calendrier défini en assemblée générale.</p>
PPT (Article 14-2 et de la loi du 10 juillet 1965) et Fonds travaux alur obligatoire et 14-2-1 Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire de minimum 5% du budget prévisionnel.	<p>A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Il est actualisé tous les dix ans.</p> <p>Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.</p> <p>A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis le 1er janvier 2023, copropriétaires comprenant plus de 200 lots • Entre 51 et 200 lots à partir du 1er janvier 2024 • comprenant 50 lots maximum à partir du 1er janvier 2025 <p>Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel</p>
Régularisations (appels de charges et travaux) via une décision d'AG	Exigibles uniquement après l'approbation des comptes en assemblée générale.	Exigible auprès des copropriétaires après l'approbation des comptes.
Avances (de trésorerie, de solidarité, etc...) –prévues par le RCP ou vote AG	Votée(s) en assemblée générale. Cette avance ne doit pas dépasser 1/6e du montant du budget prévisionnel (cela correspond à 2 mois de budget).	Exigibles selon le calendrier défini en assemblée générale. Restituables au copropriétaire vendeur.

Signification « d'une assignation ou d'un jugement »



- ❑ La signification de jugement est la procédure par laquelle la partie gagnante au procès porte à la connaissance de son adversaire le jugement rendu à son encontre.
 - Le syndic doit signifier le jugement au copropriétaire soit a l'adresse réel ou élu notifié par le copropriétaire conformément au décret ci-dessous :
 - ❖ Quelle adresse signifier :
 - ✓ « 6 du décret du 17 mars 1965 – prévoit "Tout transfert de propriété d'un lot..., est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire", a..... Cette notification comporte..., domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun.. »'
 - ✓ De plus " extrait article 32 du décret "- le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent (). [...] il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel élu..."
 - ❖ En cas de problème « personne introuvable » l'huissier peut tout de même faire une signification conforme au PV 659 « l' article 659 du Code de procédure civile »

Article 659 « -Lorsque la personne à qui l'acte doit être signifié n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, l'huissier de justice dresse un procès-verbal où il relate avec précision les diligences qu'il a accomplies pour rechercher le destinataire de l'acte.

- Le même jour ou, au plus tard, le premier jour ouvrable suivant, à peine de nullité, l'huissier de justice envoie au destinataire, à la dernière adresse connue, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès-verbal, à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification.
- Le jour même, l'huissier de justice avise le destinataire, par lettre simple, de l'accomplissement de cette formalité.
- Les dispositions du présent article sont applicables à la signification d'un acte concernant une personne morale qui n'a plus d'établissement connu au lieu indiqué comme siège social par le registre du commerce et des sociétés. »



ARC- Karima Ben Ahmed

Merci pour votre attention !

Pour toute question, contactez-nous :

orcod-gestion-locheres@arc-copro.fr ou 07 66 87 96 44

Ce support de formation est la propriété de l'ARC.
Toute reproduction est interdite sans l'accord de l'ARC.