Que faire en cas d’impayés dans les copropriétés

Publié le 03/06/2014

Les charges impayées par un copropriétaire doivent être supportées par toute la copropriété. En cas d'impayé, le syndic doit engager les démarches nécessaires en vue du recouvrement des sommes impayées

Les charges impayées par un copropriétaire doivent être supportées par toute la copropriété. En cas d'impayé, le syndic doit engager les démarches nécessaires en vue du recouvrement des sommes impayées.

Mise en demeure

Au préalable, une simple lettre de relance peut suffire. Elle est adressée au copropriétaire qui ne paie pas ses charges. C’est ce qu’on appelle le « **recouvrement amiable** ». Si l'impayé persiste, le syndic de copropriété doit procéder à la mise en demeure du copropriétaire défaillant. Elle peut se faire par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou encore par courrier électronique.

Le copropriétaire a ensuite 30 jours pour payer ses charges.

Il est possible de demander un étalement de la dette.

Procédure devant le juge

Si le copropriétaire défaillant ne paye pas dans les 30 jours, ou si aucun accord amiable de remboursement de la dette n'a pu être trouvé, **le syndic doit engager une procédure devant le juge dans un délai de 5 ans** (et non plus 10 ans comme le prévoyait l'article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 avant d'être modifié par la loi ELAN 2018-1021 du 23 novembre 2018)**. Au-delà, la dette s'éteint.**

Le syndic n'a besoin d'aucune autorisation de l'assemblée générale pour poursuivre le copropriétaire défaillant, sauf si une saisie immobilière s'impose.

Désignation d'un mandataire spécial (mandataire dit ad hoc) dans les

copropriétés dont le budget souffre d’importants impayés

La loi ALUR a mis en place des mesures afin d’améliorer la procédure de désignation d'un mandataire spécial (mandataire dit ad hoc) nommé par voie judiciaire, dans les copropriétés dont le budget souffre d’importants impayés. L’objectif est de redresser la situation financière des copropriétés, assurer la conservation des immeubles et la protection des occupants.

A partir de quand procède-t-on à la désignation d’un mandataire ad hoc ?

La procédure de désignation du mandataire ad hoc peut être engagée lorsque les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles ou 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots. Le syndic doit alors saisir le juge du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l’immeuble.

Qui peut agir si le syndic reste inactif ?

En cas d’inertie de syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi en référé d'une même demande :

- par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15% des voix du syndicat,
- par un créancier sous certaines conditions,
- par le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance,
- par le maire de la commune ou le président de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat.

Quel est le rôle du mandataire ad hoc ?

Le mandataire est chargé d’établir un rapport sur la situation financière et l’état de l’immeuble et de proposer des solutions pour rétablir l’équilibre financier à partir des documents fournis par le syndic.

Qui doit supporter les frais de la procédure ?

Les frais afférents à cette procédure sont repartis par le juge entre le syndicat et les autres parties à l’instance. Le syndic doit supporter les frais si l’endettement de la copropriété lui est dû. De même, les créanciers en sont débiteurs si cet endettement résulte d’un litige entre créanciers et copropriétaires.

Quand et comment placer la copropriété sous administration provisoire renforcée ?

Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires pour la conservation et la mise en sécurité de l’immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge pourra placer l’immeuble sous administration provisoire renforcée.

Quelle est la sanction de la non-exécution de travaux dans une copropriété ?

Lorsqu’un arrêté d’insalubrité, un arrêté de péril ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements

communs des immeubles à usage principal d’habitation a été pris, il précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit est sanctionnée par le paiement par les copropriétaires d’une astreinte plafonnée à 1000 € par lot et par jour de retard.