

## **La procédure de constatation de la « *déchéance du terme* » OU comment bien utiliser l'assignation en la forme des référés de l'article 19-2**

La procédure d'assignation « **en déchéance du terme** » instituée par la loi SRU (par l'introduction de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965) est selon nous très intéressante, mais nous n'en finissons pas de constater qu'elle est toujours aussi mal connue des professionnels et surtout souvent mal utilisée, ce qui prive souvent les copropriétés d'une procédure rapide, intervenant dès les premiers retards des débiteurs « **connus** ».

En effet, comme nous l'avons déjà remarqué en 2004 (voir abus numéro 251 [http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1004/abus251 .htm](http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1004/abus251.htm) ), cette procédure n'est toujours pas comprise et toujours pas appliquée correctement par les syndicats ou les avocats.

Aujourd'hui, huit ans après la promulgation de la loi SRU (Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains), nous faisons face aux mêmes blocages, aux mêmes incompréhensions et parfois aux mêmes erreurs de la part de certains professionnels, malgré les précisions juridiques apportées par le guide LITEC (« *Code de la Copropriété* ») et le Juris-Classeur de 2004 dont nous reproduisons les extraits en fin d'article.

Nous allons donc, dans cet article :

- rappeler ce qu'est la procédure « *en déchéance du terme* » introduite par l'article 19-2 de la loi ;
- reprendre les détails et explications juridiques apportées par les publications précitées ;
- expliquer d'où viennent les erreurs que l'on continue de rencontrer ;
- donner les conseils pour mettre en application cette procédure correctement et prévenir les erreurs possibles.

### **I- L'assignation en « déchéance du terme » introduite par l'article 19-2 de la loi : une action très intéressante contre certains débiteurs**

L'article 19-2 de la loi a introduit la possibilité très intéressante de faire condamner, de façon certaine (sur le fond) et rapide (forme du référé) un débiteur, au paiement de la totalité de ses charges de l'exercice en cours, même si les dates d'exigibilité ne sont pas encore échues. Nous en reprenons les termes exacts ci-dessous :

ARTICLE 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

1) Intérêts de la procédure

Cette procédure permet donc de réclamer à un débiteur toutes les charges de l'exercice en cours (approuvées dans le cadre du budget prévisionnel), dès la première échéance de retard.

Concrètement, cette action en justice va avoir pour conséquence d'« *annuler* » les dates d'exigibilité des provisions non encore échues et de les rendre toutes exigibles immédiatement.

C'est la raison pour laquelle on parle « *de procédure en déchéance du terme* » : les dates d'exigibilité (le terme) sont « *déchues* » ; les provisions deviennent donc exigibles immédiatement.

On comprend la grande utilité d'une telle procédure pour les débiteurs chroniques, ou les débiteurs qui viennent seulement de solder une dette suite à un jugement et qui commencent de nouveau à avoir du retard dans le paiement des charges.

Cette procédure permet, en effet, de traiter un problème d'impayé de façon très précoce et avec un effet « *psychologique* » intéressant en obtenant un titre permettant de récupérer la totalité des charges de l'exercice en cours et de faire exécuter ce jugement par saisies successives sur les loyers, par exemple, sans retourner devant le juge.

Cette procédure a d'ailleurs été conçue pour contrer les « *manœuvres* » de propriétaires qui ne payent jamais leurs charges que contraints et forcés par la justice, mais jouent sur les lenteurs de cette justice ou les recours possibles.

Ce n'est donc plus le débiteur qui profite du « *temps* », mais le syndicat des copropriétaires qui aura une « *longueur d'avance* »... Bien sûr cette procédure est à utiliser avec des copropriétaires solvables de mauvaise foi et non pas forcément avec les propriétaires insolubles de bonne foi.

## 2) Les étapes de la procédure

Si vous souhaitez agir rapidement auprès d'un débiteur, dès le premier retard de paiement, les étapes à suivre sont les suivantes.

Le copropriétaire ne payant pas son premier appel de charge de l'année, recevra une mise en demeure. Trente jours après cette mise en demeure, si le débiteur n'a toujours pas réglé son premier trimestre, le syndic pourra engager immédiatement une procédure pour faire constater la déchéance du terme pour ce débiteur, selon l'article 19-2, et le faire condamner à payer son premier trimestre, ainsi que les trois autres trimestres qui n'auront pas encore été appelés (mais qui ont été approuvés par l'assemblée générale dans le cadre du budget prévisionnel).

Récapitulatif des phases de la procédure de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Mise en demeure (MED) restée infructueuse plus de 30 jours.
- Saisine du juge du Tribunal de Grande Instance comme en matière de référé.
- Pièces justificatives à joindre : budget voté et MED restée sans réponse.
- Ordonnance assortie de l'exécution provisoire.
- Exécution : saisie sur loyer, sur salaire, sur compte bancaire, etc.

## 3) La spécificité de la procédure

La particularité de cette procédure est qu'elle prend les « *formes* » du référé pour permettre une assignation rapide, mais que ce n'est PAS une action en référé. Elle permet ainsi d'obtenir un jugement au fond.

D'ailleurs, la plupart des erreurs viennent de cette particularité, entraînant des confusions chez les professionnels.

## 4) L'action est conduite « *comme en matière de référé* », et non « *en référé* » : une différence essentielle

Prenons le temps de revenir sur cette particularité qui explique bon nombre de difficultés à utiliser cette procédure et sur les précisions qui ont été apportées depuis 2004 par les commentateurs.

Au risque de nous répéter, rappelons donc qu'il ne s'agit pas d'une action en référé, mais d'une action au fond qui prend les formes du référé, ceci pour permettre de bénéficier de la procédure d'urgence. L'article de loi précise en effet :

« **Le Président du Tribunal de Grande Instance (TGI) statuant comme en matière de référé** ».

Cette précision signifie que l'ordonnance, assimilée à un jugement, est rendue « **sur le fond** », et que l'exécution peut se faire selon toutes les voies possibles, Y COMPRIS LA SAISIE IMMOBILIÈRE. Il est très important de remarquer cette différence car elle a d'importantes conséquences sur la mise en œuvre de cette procédure.

Nous reprenons ci-dessous les explications du guide du LITEC (« *Code de la copropriété* ») et du Juris-Classeur « *Loyers et copropriété* » d'avril 2004 qui expliquent point par point les particularités de cette procédure en précisant le texte de loi (les extraits originaux sont intégrés à la fin de cette note).

a. Saisine du juge sous la forme du référé

Le juge du Tribunal de Grande Instance est saisi sans que le syndicat des copropriétaires ait besoin de se faire représenter par un avocat (c'est la forme du référé).

Mais attention, l'assignation se fait « **à jour fixe** », les parties pouvant comparaître ou se faire représenter (pour pouvoir rendre un jugement au fond), et non pas « **aux jours et heures habituels des référés** ».

b. Condamnation « définitive » et exécutable de plein droit

La décision du juge a « **l'autorité de la chose jugée au principal** » ce qui en d'autres termes signifie qu'il s'agit d'un jugement au fond. D'ailleurs il est précisé que cette décision « **fait l'objet des voies de recours dans les conditions applicables aux jugements définitifs** ». Pas de doute donc, il s'agit bien d'une décision « **au fond** » contestable uniquement par voie d'appel ou de cassation (à la différence d'une ordonnance de référé).

3. Exécution provisoire

L'ordonnance rendue est assortie de l'exécution provisoire de plein droit, ce qui signifie que même si le défendeur (en l'occurrence le débiteur) souhaite faire appel de la décision, le demandeur (le syndicat des copropriétaires) pourra tout de même faire exécuter la décision de justice et donc engager le recouvrement des trimestres non encore échus par voie de saisie. La procédure d'appel ne suspend pas l'ordonnance rendue et son caractère exécutoire.

## II- Mauvais usages de l'article 19-2 : les erreurs à ne pas commettre

Cette procédure « **comme en matière de référé** » est encore - huit après son instauration - mal maîtrisée par les professionnels qui ne savent pas circonscrire leur demande auprès du juge.

Ces confusions qui persistent ont des conséquences pour les copropriétés :

- des condamnations imprécises et donc contestables ;
- des frais supplémentaires et des délais allongés pour obtenir une condamnation sur le fond ;

- des exécutions limitées ;
- une procédure intéressante trop mal et trop peu utilisée.

### 1) Confusion faite par les avocats entre « **en référé** » et « **en matière de référé** »

Certains avocats qui ont mal compris la procédure prévue par l'article 19-2, l'utilisent pour faire condamner les débiteurs sur leur arriéré de charges (exercices antérieurs) ainsi que sur les charges non encore échues mais exigibles (procédure de l'article 19-2).

Dans ce cas, l'ordonnance de référé rendue ainsi par le juge est, contestable par simple dénonciation du débiteur, et l'exécution de cette ordonnance de référé est impossible.

### 2) Erreurs des magistrats

Il est possible également que l'avocat engage une procédure conforme à l'article 192, mais que le magistrat, par manque de pratique, rende une « **ordonnance de référé** », au lieu de rendre une simple ordonnance.

Si l'avocat laisse le magistrat confondre les deux procédures et rendre une « **ordonnance de référé** » sur les provisions de charges au lieu d'une simple « **ordonnance** », l'intérêt de la procédure prévue par l'article 19-2 perd tout son sens, puisque la décision du juge n'aura pas valeur de jugement définitif, et ne sera pas assortie de l'exécution provisoire.

Cette erreur de désignation de la décision de justice rendue peut paraître dérisoire à première vue, mais elle a pourtant pour conséquence de bloquer l'exécution provisoire, de rendre la contestation de la décision de justice plus facile, ou de rendre impossibles certaines voies d'exécution (par voie de saisie immobilière). On comprend donc qu'il faut être très vigilant.

### 3) Comment éviter ces erreurs ou contrer les réticences des syndics et des avocats ?

Tout ce qui précède permet de comprendre pourquoi les syndics ont tendance à dire que la procédure permise par l'article 19-2 est :

- peu efficace ;
- parfois aussi longue qu'une assignation classique ;
- contestable facilement ;
- et qu'elle ne permet pas le recouvrement par voie de saisie immobilière.

Nous venons de démontrer que ce n'est pas le cas, que ces arguments sont ceux de personnes qui maîtrisent mal cette procédure. Si certains professionnels ou même certains juges connaissent mal, et n'appliquent pas correctement la procédure, il faut faire en sorte que la demande soit bien argumentée et bien présentée pour permettre la bonne mise en œuvre de la procédure :

- a. c'est au syndic de vérifier que l'avocat connaît bien cette procédure et qu'il est en capacité de la faire appliquer correctement avant de lui confier des dossiers ;
- b. c'est à l'avocat de la copropriété de préciser avec clarté sa demande au juge (en reprenant les textes de loi si besoin) et de vérifier que la décision rendue est conforme à sa demande (et notamment que l'ordonnance rendue n'est pas une « *ordonnance de référé* »).

Maintenant que vous en savez certainement plus que votre syndic et votre avocat réunis sur cette nouvelle procédure, nous vous incitons, en cas de réticences de leur part à utiliser cette procédure, à confronter leurs arguments aux textes de lois.

Nous avons repris en annexe les extraits du guide du LITEC et du Jurisclasseur qui expliquent ces différences juridiques essentielles, les détaillent et reprennent les formulations justes qui doivent apparaître sur les ordonnances rendues par les juges dans le cadre de la procédure de constatation de la déchéance du terme permise par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Et si votre avocat ou votre syndic ne sont toujours pas d'accord avec nous sur l'utilité d'une telle procédure, qu'ils nous fassent connaître leurs arguments.

Annexe 1 : l'Action en référé, rappels

Annexe 2 : extrait du LITEC « *Code de la copropriété* »

Annexe 3 : extrait du Juris-Classeur d'avril 2004

## **Annexe 1 : l'Action en référé, rappels**

Le référé : une action en urgence qui ne statue pas sur le fond

La procédure en référé permet d'assigner en urgence, pour prendre une décision conservatoire, ou lorsque la raison de l'assignation est incontestable, puisque l'ordonnance rendue par le juge lors de cette procédure n'est pas prise « *au fond* ».

L'ordonnance, qui n'est pas une décision prise au fond, est donc contestable. Si elle est contestée, il faudra d'ailleurs aller « *au fond* » pour que le juge puisse trancher et rendre un jugement après avoir demandé l'avis des deux parties.

Cette décision n'étant pas prise au fond, l'ordonnance de référé ne permet pas de poursuivre l'exécution selon toutes les voies de saisie. On ne pourra notamment pas exécuter l'ordonnance par voie de saisie immobilière.

Si l'ordonnance n'est pas contestée, la personne assignée pourra d'ailleurs quand même faire opposition à la saisie mise en œuvre devant le juge de l'exécution.

Une action peu utile face aux débiteurs de la copropriété, réservées aux cas particuliers

C'est la raison pour laquelle vous entendez peu parler du référé concernant le recouvrement des impayés..

Conséquences :

- une assignation en deux temps ;
- beaucoup de risques de contestations ;
- une action finalement plus coûteuse pour la copropriété ;
- une action plus longue qu'une assignation classique quand le jugement doit aller au fond (ce qui est finalement très fréquent).

L'action en référé est donc à réserver à des cas bien particuliers, notamment quand on pense qu'un débiteur est susceptible d'organiser son insolvabilité. Cela permettra alors d'obtenir une décision de justice rapide, et de préparer plus sereinement l'assignation classique.

Par exemple : on peut utiliser le « *référé provision* » pour obtenir en urgence une provision des sommes qui seront à recevoir après condamnation sur le fond, notamment auprès d'un débiteur qui bloque le bon fonctionnement de la copropriété et que vous savez solvable. Il sera donc condamné à verser une partie de sa dette en attendant que vous puissiez faire aboutir l'assignation au fond devant le Tribunal d'Instance ou le Tribunal de Grande Instance.

## **Annexe 2 : extrait du LITEC « Code de la copropriété »**

[Note de l'ARC : voici les commentaires pertinents apporté par le « Code de la Copropriété » sur l'article 19-2]

Art. 19-2 (L n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 81-2°). - À défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues dSm^m^^mediatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au^mmi^e son aestinataire.

Après avoir constaté le vote du bujgg^jr^e^pj^el par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le 'ptesTS^f^u^ibünW^cfè grande instance statuant comme en matjèie de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l' a rtia ei4-T eifl fen ues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

**NB :** Ce texte étant étroitement dépendant de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, introduit par la loi « SRU » du 13 décembre 2000 est entré en vigueur à la même date, c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> janvier 2002.

#### I - EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE DES PROVISIONS

Biblio. J.-M. Le Masson, *La nouvelle comptabilité du syndicat de copropriétaires : les outils financiers* : *AJDI* 2002, p. 103. - J.-P. Cordelier, *Les apports de la loi SRU en matière de recouvrement de charges de copropriété* : *Gaz. Pal.* 15-16 mars 2002, p. 39. - J. Laporte, Introduction d'une norme comptable dans le statut de la copropriété : *Gaz. Pal.* 15-16 mars 2002, p. 23. - G. Vigneron, *Le budget prévisionnel depuis la loi du 13 décembre 2001 : Loyers et copr.* déc. 2001, p. 5. - C. Jaffuel, *Le dispositif comptable de la réforme : Maisons et habitat* avril-mai 2001, n° 374, p. 8. - T. Eoche- Duval, *Optimiser la trésorerie de sa copropriété : Le Particulier*, févr. 2002, p. 53. - P. Philippot, *Comptabilité du syndicat : de nouvelles règles pour la copropriété* : *Rev., hab. français*, déc. 2001, p. 14. - Cl. Giverdon et C. Jaffuel, *Aménagements au droit de la copropriété par la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain. Le dispositif comptable* : *Loyers et copr.* n° hors série, mai 2001, p. 7 et s.

**1) Mécanisme.** L'article 19-2, alinéa 1, sanctionne le non-paiement d'une provision prévue par l'article 14-1 de la loi (V. ce texte) par l'exigibilité anticipée des provisions non encore échues. Pour cela les conditions suivantes doivent être réunies :

- le budget prévisionnel doit avoir été voté ;
- une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception doit avoir été adressée aux copropriétaires débiteurs ;

- cette mise en demeure doit être restée infructueuse pendant plus de trente jours.

Ce délai court, conformément aux nouvelles prescriptions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

**Voir aussi :** sur l'interprétation à donner à ce texte, V. comm. D. art. 64.

#### n - RECOURS AU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL

Biblio. C. Atias, *Le nouveau juge au recouvrement des charges de copropriété : un puissant modèle réduit ?* : *D.* 2001, p. 1731. - G. Taormina, *Loi SRU et recouvrement de charges de copropriété* : *AJDF* 2001, p. 858. - O. Fradin, *Loi SRU, Aspects de procédure civile et de procédures d'exécution en matière de copropriété* : *Procédures* juin 2001, p. 6.

2) **Saisine du juge.** Le nouveau texte confie au président du tribunal de grande instance une nouvelle fonction, celle de juge au recouvrement des charges de copropriété. Sa compétence est exclusive, quel que soit le montant de la demande.

Il est saisi par assignation à jour fixe. La représentation par avocat n'est pas obligatoire.

3) **Rôle du juge.** Le président de tribunal statue « comme en matière de référé », ce qui signifie que sa décision a l'autorité de la chose jugée au principal et fait l'objet de voies de recours dans les

conditions applicables aux jugements définitifs (L. Cadet, *Droit judiciaire privé*, Litec, 2<sup>e</sup> éd., n° 1433). Pour tenir compte de cette particularité, la décision doit être intitulée « ordonnance » et non pas « ordonnance de référé ». Au surplus la mention « sur quoi, nous, juge des référés » doit être remplacée par la mention « Sur quoi, nous, Président du tribunal de grande instance ». Et dans le dispositif la mention « tous droits et moyens des parties étant réservés » doit être supprimée (H. Croze, note ss TGI Lyon, 23 déc. 2002 : Procédures 2003, comm. n° 67. - V. pour des applications : TGI Lyon, 1<sup>er</sup> juill. 2002 : Procédures 2002, comm. n° 286. - TGI Lyon, 29 juill. 2002 : Procédures 2002, comm. n° 286. - TGI Paris, 20 oct. 2003 : *Gaz. Pal.* 6-7 févr. 2004, p. 27}.

Le président du tribunal « peut condamner » le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'expression utilisée par le législateur laisse entendre que le juge peut, au lieu de prononcer une condamnation immédiate, accorder des délais au débiteur, en application de l'article 1244-1

du Code civil (V. en ce sens document du Sénat n° 37, rapport au nom de la Commission des lois, p. 161).

Avant d'entrer en condamnation, le texte invite le président à vérifier que le budget prévisionnel a bien été voté d'une part, et que la mise en demeure a bien été délivrée d'autre part, dans des conditions entraînant déchéance du terme pour le copropriétaire débiteur.

L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit (art. 19-2, al. 2).

**4) Saisie des créances à exécution successive.** La condamnation prononcée par le juge constitue un titre exécutoire permettant de procéder à une saisie-attribution, en particulier des créances à exécution successive. Le texte vise les créances de loyer et d'indemnité d'occupation (ce type de saisie est réglementé par les articles 69 à 72 du décret du 31 juillet 1992). L'article 19-2, alinéa 3, précise qu'en pareil cas la mesure « se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance ».

## Annexe 3 : extrait du Juris-Classeur d'avril 2004

[N.B : voilà un commentaire du Jurisclasseur sur les erreurs d'application de l'article 192]

# □ PREMIÈRE APPLICATION DE L'ARTICLE 19-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

(À propos de l'ordonnance du TGI Paris, 20 oct. 2003)

Par Claude GIVERDON

Professeur agrégé des facultés de droit

Cette ordonnance, qualifiée à tort « de référé », dont le texte est ci-après reproduit, est la première décision publiée (*Gaz. Pal.*

l'article 19-2 ajouté à la loi du 10 juillet 1965 par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite SRU, applicable en l'espèce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002 (*V. infra annexe*).

Lecture faite de l'ordonnance, on constate qu'elle reproduit les dispositions essentielles de l'article 19-2 qui expose la procédure mise en place qualifiée procédure « de recouvrement accéléré des provisions et charges » (*V. J. Bamier-Sztabowicz, Le recouvrement accéléré des provisions et charges : Rev. Administrerfévr. 2003, p. 23. - F. Baladine et V. Carteron, Procédures de recouvrement des charges de copropriété : AJDI 2003, p. 646. - C. Atlas, Le nouveau juge au recouvrement des charges de copropriété, un puissant modèle réduit : D. 2001, Point de vue, p. 1731. - F. Givord, Cl. Giverdon, P. Capoulade, La copropriété : 5<sup>e</sup> éd. Dalloz sous presse*).

On aura donc noté qu'elle ne concerne que les provisions prévues par l'article 14-1 nouveau de la loi de 1965 votées avec le budget prévisionnel et, pour cette raison, qualifiées provisions « budgétisées ». Le recouvrement des sommes non comprises dans le budget prévisionnel, visées par l'article 14-2 dont on attend la fixation de la liste par un décret bien long à être publié? est assuré par l'action en recouvrement de droit commun. C'est, par conséquent, à juste titre que l'on a pu dire que l'article 19-2 constitue une pièce du budget prévisionnel dont elle assure la promotion (*C. Jaffuel et Cl. Giverdon, Loi SRU, Le dispositif comptable : Loyers et copr., n° hors série, mai 2001, p. 11, col. 1*).

Les différentes phases de la procédure sont également évoquées (mise en demeure restée infructueuse pendant plus de trente jours, intervention du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, ordonnance assortie de l'exécution provisoire de plein droit après constatation du vote du budget prévisionnel et déchéance du terme (c'est-à-dire exigibilité immédiate des provisions non encore échues).

Mon propos se réduira donc à présenter quelques observations d'ordre « sémantique » à seule fin de prévenir des mauvaises habitudes dont la répétition risque d'altérer la nature exacte de la procédure accélérée.

Mais, tout d'abord, je ne vois pas pourquoi l'ordonnance vise un « ensemble immobilier en copropriété » alors qu'il s'agit certainement d'un groupe d'immeubles bâtis (sur la notion d'ensemble immobilier, *V. Givord, Giverdon et Capoulade, op. cit., sous presse*). La confusion est si fréquente depuis presque quarante ans que la loi de 1965 est en vigueur, que l'on ne peut plus se risquer à espérer l'adoption des termes convenables.

Cela dit, pour revenir à la procédure de l'article 19-2 et dans le dessein d'éviter que les termes incorrects puissent prospérer, il faut noter, contrairement à ce que l'on peut relever dans l'ordonnance :

- que l'assignation n'est pas en référé, mais au fond ;
- que le visa des articles 808 et 809 du Nouveau Code de procédure

civile est une erreur car nous ne sommes pas dans une procédure de référé ;

- que l'on ne peut faire état de la saisine du « président », « comme en matière de référé » en assignant la SCI « aux jour et heure habituels des référés ». C'est une assignation à jour fixe qu'il convient de délivrer, les parties pouvant comparaître en personne ou se faire représenter par un avocat (*J. Bamier-Sztabowicz, op. et loc. cit.*) ;

- que la condamnation ne peut être prononcée « à titre provisionnel » ; il s'agit d'une condamnation définitive assortie de l'exécution provisoire de plein droit (sous réserve évidemment d'une réformation en appel) à payer la ou les provisions exigibles ainsi d'ailleurs que le dit expressément l'alinéa 2 de l'article 19-2.

En revanche, on aura remarqué que l'ordonnance est rendue par le « tribunal » par la voix de son « président ». C'est la terminologie exacte, car l'ordonnance n'est pas une ordonnance de référé mais une décision au fond rendue par un juge que l'on pourrait appeler « juge de l'impayé des charges de copropriété ».

À cet égard, il faut signaler une ordonnance du président du Tribunal de grande instance de Lyon du 23 décembre 2002 (*Procédures 2003, ' comm. 67*) qui tire les conséquences qui s'imposent sur le plan rédactionnel en précisant :

- qu'en tête de la décision doit figurer la mention « ordonnance » et non ordonnance de référé ;

- qu'il ne faut pas mentionner « sur quoi nous, juge des référés, » mais indiquer « sur quoi, nous président du Tribunal de grande instance » ;

- qu'il ne faut pas mentionner dans le dispositif « tous droits et moyens des parties réservés ».

C'est à ce prix que l'on évitera la confusion entre un juge statuant en référé et un juge statuant au fond comme en matière de référé.

| Annexe

Référence : TGI Paris, ord., 20 oct. 2003, Syndicat des copropriétaires Les Trois Portes c/ SCI Friant Coulmiers : Juris-Data n° 2003-232107

Le Tribunal (...),

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

Vu l'assignation en référé introductive d'instance, délivrée le 7 juillet 2003, diligentée à l'initiative du Syndicat des copropriétaires Les Trois Portes tendant à voir condamner un copropriétaire sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction résultant de la

l'ordonnance n° 2003-232107 du 20 octobre 2003

Vu la défense de la SCI Friant Coulmiers, copropriétaire, formalisée dans ses conclusions déposées à l'audience du 6 octobre 2003 qui sont en substance à l'octroi de délais,

Vu également les articles 808 et 809 du Nouveau Code de procédure civile,

Sur ce :

1.- La SCI Friant Coulmiers (la « SCI ») est propriétaire, dans l'ensemble immobilier en copropriété sis à Paris (14<sup>e</sup>), 36 et 38, rue Friant et 25-27 et 29, rue Coulmiers, des lots de copropriété numéros 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600 et 1700.

La dernière assemblée générale de la copropriété s'est tenue le 1<sup>er</sup> avril 2003 au cours de laquelle a été adopté le budget prévisionnel, arrêté à la somme de 282 123 euros, à payer en quatre termes trimestriels. La SCI n'a pas procédé au règlement des deux premiers termes la concernant (2 089,79 euros x 2) malgré un courrier recommandé valant mise en œuvre reçu le 10 avril 2003.

2.- Selon l'article 19-2, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction résultant de la loi « SRU » du 13 décembre 2000, applicable à

compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002 « à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 (celles relatives au seul budget prévisionnel, comme en l'occurrence, pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement des parties communes), les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure » par lettre recommandée avec demande d'avis de réception « restée infructueuse pendant plus de trente jours » à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

L'alinéa 2 dudit article dispose que « après avoir constaté le vote du budget prévisionnel » par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles et ce, par « ordonnance assortie de l'exécution provisoire de plein droit ».

3. - Ainsi, les conditions légales étant réunies, le Syndicat des copropriétaires Les Trois Portes (le « syndicat ») est recevable en son action, alors qu'il nous a saisi « comme en matière de référé », en assignant la SCI aux jour et heure habituels des référés.

Pour s'opposer à un règlement total et immédiat de la somme en principal de 8 359,16 euros, la SCI pour l'essentiel invoque des difficultés tenant à ce qu'à la suite du refus de renouvellement du bail à son locataire en juin 1991, elle s'est vue condamnée à lui payer une indemnité d'éviction de 1 067,790 euros par arrêt du 9 octobre 2002 de la Cour d'appel de

Paris (16<sup>e</sup> ch., sect. A), et qu'elle est gérée depuis mars 2002 par un administrateur provisoire. Mais sa situation est le résultat de choix initiaux délibérés de sa part dont la copropriété n'a pas à souffrir plus avant, d'autant qu'elle ne justifie d'aucune manière de sa situation financière globale.

En revanche, la SCI est fondée à faire valoir que les intérêts ne sont dus que dans le respect des dispositions des articles 1153 et 1153-1 du Code civil - comme ci-dessous énoncé dans le dispositif - et non sur la somme globale de 8 359,16 euros.

Enfin, il convient de faire droit à l'entière demande du syndicat tendant à voir condamner la SCI aux dépens, outre une somme de 1 500 euros à titre d'indemnité procédurale sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs :

Statuant publiquement en premier ressort, par ordonnance contradictoire,

1.- Condamnons la SCI Friant Coulmiers à titre provisionnel au paiement au Syndicat des copropriétaires Les Trois Portes de la somme de 4 179,58 euros avec intérêts à compter du 7 avril 2003 et la somme complémentaire de 4 179,58 euros avec intérêts à compter du 7 juillet 2003.

2. - La condamnons à payer les entiers dépens, outre la somme de 1500 euros audit syndicat au titre de l'indemnité procédurale.

3. - Rappelons que la présente décision est exécutoire de plein droit.  
(...)