Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Les dernières évolutions en matière de recouvrement de charges

Martine Wakin
pôle juridique

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Cible : éviter les impayés et/ou les limiter

A. 5 leviers L L M S A :

1. Légalité : tout copropriétaire doit payer ses charges en application de l'article du 10 juillet 1965
2. Lisibilité : l'appel de charges doit être lisible par tout copropriétaire
3. Mode de paiement :
   - charges courantes : mensualisation ou virement
   - Charges de travaux : virement aux échéances votées en AG
4. Syndic :
   - son obligation légale de recouvrer les charges article 18 de la loi du 10 juillet 1965
5. Analyse : quel type de débiteur
   - Le primo accédant, le bailleur le néo copropriétaire , celui qui refuse de payer parce qu'il conteste une charge incomprise, celui qui a un accident de la vie.

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Cible : éviter les impayés et/ou les limiter

B. Transparence et prévention

1. Objectif **: élaborer le protocole de recouvrement**

2. Qui : le conseil syndical
   - fait adhérer le syndic
   - inscrit le protocole à l'ordre du jour de l'AG pour vote (majorité art 24 de la loi du 10 juillet 1965)

3. Quoi :
   - Rappel des dates d'échéances des charges courantes, de travaux , de régularisation
   - Calendrier de recouvrement amiable (proposition)
     - Date d'échéance + 3 semaines : lettre de rappel du syndic
     - Date d'échéance + 2 mois : mise en demeure
     - Date d'échéance + 3 mois : lettre de relance du syndic
   - Fixer une date à partir de laquelle le tribunal sera saisi
     - Par exemple : au bout d'1 trimestre d'impayés

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Cible : éviter les impayés et/ou les limiter

B. Transparence et prévention

4. Honoraires d'avocat
   - Négociation soit d'une convention d'honoraires par types de procédure soit d'un forfait
5. Communication avec l'avocat et l'huissier
   - assignation, conclusion, date de renvoi, jugement
6. contrat de syndic type
   - négocier les frais de recouvrement art 9.1 du contrat type

Cible : éviter les impayés et/ou les limiter

C. Les écueils à éviter

1. Multiplier les frais de procédure
   - **Ne pas faire** : ne pas procéder par commandement de payer et sommation de payer par l'huissier (illégaux car non prévus par la loi de 1965 cf. art 10-1 de la loi du 10 juillet 65).
2. Tarder à saisir le tribunal
   - **Faire** : Saisir le tribunal à l'échéance fixée dans le protocole
3. Laisser se gonfler les honoraires d'avocat
   - **Faire** : appliquer les tarifs négociés dans le protocole
4. Laisser faire seul le syndic
   - **Faire** : contrôler le syndic à chaque étape de recouvrement

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Nous sommes prêts à lancer la procédure judiciaire :

Mais n'avons nous pas oublié une phase essentielle ?

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

la phase précontentieuse : la mise en demeure

1. **C'est la clef pour ouvrir la porte du tribun**al
   - L'art 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 exige de faire une mise en demeure pour le recouvrement des charges
   - La mise en demeure est une lettre RAR faite par le syndic avec les 2 mentions suivantes : mise en demeure et indiquer en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965
2. La mise en demeure comporte 5 points
   - Rappel qu'il est copropriétaire du lot X et qu'il reste devoir à telle date les charges de X €
   - Que les relances amiables et propositions d'échéancier de paiement n'ont pas permis le paiement des charges ou de trouver un accord
   - Demande de payer cette somme dans un délai de X jours à compter du lendemain de la présentation de la mise en demeure
   - et qu'à défaut une procédure judicaire sera lancée.
   - Cette mise en demeure fait courir les intérêts légaux.

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

La phase contentieuse : la saisine du tribunal

Avant de saisir

1. Quel tribunal ?
   - Toujours celui de la situation de l'immeuble
   - Soit le tribunal d'instance, soit le tribunal de grande instance, soit le président du Tribunal de grande instance statuant en matière de référé : **attention à la loi Justice à compter du Ier janvier 2020**
2. Quel débiteur ?
   - Vérifier la situation juridique exacte du débiteur (matrimoniale, indivision, SCI, société commerciale, personne sous protection)
3. Quel est le montant de la créance ?
4. Délai de prescription : 10 ans avec la la loi Elan, l'Art 42-1 modifié en novembre 2018 le réduit à 5 ans

La phase contentieuse : la saisine du tribunal

4 procédures possibles

1)	**Procédure devant le Tribunal d'instance : < 4.000 €**
1.	Remplir un formulaire Cerfa de déclaration simplifiée et l'adresser en RAR au greffe du tribunal
2.	Le tribunal convoque les parties à l'audience
3.	À l'audience le défendeur peut demander un renvoi pour prendre un avocat ou demander l'AJ
4.	Audience de plaidoirie : chacune de parties explique sa position et remet son dossier avec les pièces → L'affaire est mise en délibéré
5.	jugement

La phase contentieuse : la saisine du tribunal

4 procédures possibles

2) Procédure devant le Tribunal d'instance : créance entre 4.001 € et 10.000 €
1. Assignation délivrée par un huissier
2. La date d'audience est indiquée dans l'assignation
3. À l'audience le défendeur peut demander un renvoi pour prendre un avocat ou demander l'AJ
4. Audience de plaidoirie : chacune de parties explique sa position et remet son dossier avec les pièces → L'affaire est mise en délibéré
5. jugement

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

La phase contentieuse : la saisine du tribunal

4 procédures possibles

3)	**Injonction de payer devant le tribunal d'instance : créance inférieure à 10.000 €**
1.	Remplir et adresser un formulaire Cerfa d'injonction de payer + copie des pièces
2.	Le magistrat rend une ordonnance :
	• Soit rejet de la demande → il faut saisir le tribunal d'instance selon l'une des 2 procédures précédentes
	• Soit l'ordonnance fait droit totalement ou partiellement à la demande
3.	Le demandeur signifie par huissier l'ordonnance au débiteur dans un délai de 6 mois maximum
4.	Soit le débiteur fait opposition par lettre RAR dans le délai d'1 mois : les parties sont alors convoquées à une audience
5.	Soit le débiteur ne fait pas opposition : il faut demander au greffe la formule exécutoire pour l'ordonnance qui a été rendue

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

La phase contentieuse : la saisine du tribunal

faire une mise en demeure par lettre recommandée AR visant l'art 19-2 et indication d'un délai de 30 jours

4)	**Procédure art 19-2 loi du 10 juillet 1965 : président du TGI statuant comme en matière de référé**
1.	Assignation délivrée par huissier **quelque soit le montant**, avocat non obligatoire
2.	L'Article 19-2 a été profondément modifié par la loi ELAN du 23 nov. 18
	• L'art 19-2 modifié vise désormais **tous les appels de charges**: les arriérés de charges des exercices antérieurs et les charges de travaux
	• les provisions de charges de l'exercice en cours + **la déchéance du terme** peut être demandée pour les provisions votées et non encore échues + les cotisations du fonds travaux
3.	L'audience est fixée devant le président du TGI dans le cadre d'une procédure spéciale
4.	Il rend une ordonnance qui vaut jugement et a force exécutoire de plein droit

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

ATTENTION :la loi du 23 mars 2019 sur la reforme de la justice « appelée loi justice » entre en vigueur le Ier Jan.2020

(3 décrets du 30 aout 2019)

1. le tribunal d'instance et le tribunal de grande instance fusionnent pour devenir **le tribunal judiciaire** . Quand le TGI et le TI dans la même ville : ils devient le tribunal judicaire et les autres TI du département deviennent des chambres de proximité
2. jusqu'à 5000 € le tribunal judiciaire statue en dernier ressort au delà : possibilité de faire appel

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

la loi justice : procédure d'injonction de payer devant une instance nationale d'injonction de payer

1. Pour les avocats : toute la procédure est par flux numérique
2. Pour les demandeurs sans avocat : envoi du dossier comme précédemment

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Loi Justice : la procédure de l'art 19-2 de la loi de 1965 change de nom

A. La procédure est celle vue précédemment mais s'appelle à compter du Ier janv. 2020 « **PROCEDURE ACCELEREE AU FOND** »

B. Donc procédure rapide avec une date d'audience à bref délai

C. Le juge statue si les charges sont justifiées et la décision rendue est un jugement

D. Saisine par assignation : pas de montant minimum : assistance avocat pas obligatoire mais recommandée .
Ne pas oublier la mise en demeure art 19-2 (précontentieux) avec indication de la clause sur le périmètre du recouvrement

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

La phase contentieuse : la saisine du tribunal

1. Liste des pièces à produire pour toute procédure
   - Les PV d'AG
   - Les appels de charges
   - Attestation du syndic de non recours
   - Bordereau de situation de charges (qui est joint aussi à la mise en demeure)
   - Récapitulatif des frais
   - Matrice cadastrale pour prouver l'identité du débiteur
2. Les frais restant à la charge du débiteur : art 10-1 de la loi du 10/7/65 tous les autres vont être reportés par le syndic sur le SDC : attention

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Comment exécuter un jugement ?

A. Le jugement doit devenir **un titre exécutoire** : processus

B. L'huissier délivre un commandement de payer

- Il interroge le fichier FICOBA
- Il met en place les saisies sur compte bancaire, saisis sur loyer, saisie sur salaire, …etc

C. <u>La saisie immobilière - Préalable à connaître et à vérifier</u>

- en amont la saisie doit être votée en AG (joindre à la convocation l'état d'avancement de la procédure de recouvrement)
- Il faut voter: le principe de la saisie, le montant de la mise à prix, le montant des sommes irrécouvrables (art 11-11 du décret du 17/3/67) + habilitation au syndic (Art 55 du 17/3/67)
- Prendre un avocat spécialisé en saisie immobilière
- La procédure dure en moyenne plus de 2 ans , les honoraires vont entre 6.000 € et 10.000 €

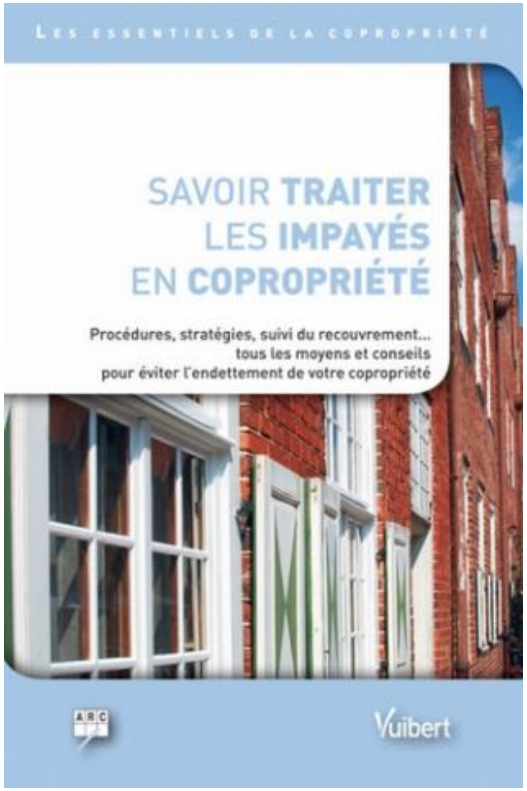
Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Comment exécuter un jugement ?

- Vérifier les clauses du cahier des conditions de vente
- Avant la procédure de distribution, vérifier que le montant du super privilège du syndicat des copropriétaires a bien été réglé en priorité

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Pour allez plus loin……



Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :
http://www.salon-copropriete-arc.fr/

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,

rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr