

# FORMATION

## Comment suivre les impayés de sa copropriété ?



**Présentation : Assitan NIAKATE**

Avril 2022

# Sommaire

1. Les conséquences d'un manque de suivi des impayés
2. Comment analyser une dette de charges ?
3. Les étapes du recouvrement
4. Focus sur la saisie immobilière
5. Comprendre les créances irrécouvrables et le super privilège
6. Les reflexes pour un suivi efficace des impayés
7. Construire un protocole de recouvrement

# 1- LES CONSÉQUENCES D'UN MANQUE DE SUIVI DES IMPAYÉS

---

- Un **manque de trésorerie** (retard ou non paiement des prestataires et des fournisseurs) ;
- Incapacité** à réaliser les travaux ou à faire face aux dépenses de fonctionnement ;
- Une **augmentation de charges** qui entrainera de nouveaux impayés de charges ;
- Un endettement du SDC supérieur à 15% ou 25% : article 29-1A **procédure d'alerte** ;
- Procédures de recouvrement **inadaptées et coûteuses** ;
- Des frais de procédure **rejetés** par les tribunaux restants à la charge du SDC ;
- Des créances **irrécouvrables supportées** par le SDC lors des saisies immobilières ;
- Désertion et désintéressement des copropriétaires au profit de marchands de sommeil.

## LE SYNDIC ET LES IMPAYÉS DE CHARGES

---

❑ **Extrait : texte de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 :**

*« Le syndic a toutes les prérogatives pour engager le recouvrement des charges »*

**Il peut engager des 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.**

**En effet concernant la saisie immobilière ;**

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

## LE RÔLE DU CS DANS LE SUIVI DES IMPAYÉS

---

- ❑ **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, et bien sur le suivi des procédures en cours dans le cadre du recouvrement des impayés de charges.
- ❑ **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 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).

## 2. COMMENT ANALYSER UNE DETTE DE CHARGE ?

---

- ❑ **Composition et nature de la dette :**
  - **Ancienneté** : depuis quand ?
  - **composition**: charges ? Travaux ? Parking ?
  - **Pourquoi** : Régularisation ? Contestation ?
  
- ❑ **Réactions du débiteur (bonne foi ?)**
  - Fait-il des règlements ? Régulier / irrégulier
  
- ❑ **Les actions en cours engagées par le syndic :**
  - **Amiable**
  - **Pré -contentieuse**
  - **Judiciaire**

# AVANT TOUTE PROCÉDURE AMIABLE OU CONTENTIEUSE : LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

---

## Quelle décision à prendre ?

- Faire le point sur **l'importance de la dette ET la durée de la dette**
- Faire le point sur la **situation personnelle du débiteur** : de bonne ou mauvaise foi, ses propositions de règlement par rapport à la relance faite, ou par rapport à un échéancier de paiement
- Évaluer la **procédure** à mener et le **coût financier** pour la copropriété

### 3. LES ÉTAPES DES PROCÉDURES DE RECOUVREMENT DES CHARGES

---

#### Phase amiable

- Relance téléphonique, mail,
- Echancier écrit
- Mensualisation des charges

#### Phase contentieuse

- Mise en demeure
- Dernière relance
- Assignation (obtention d'un jugement)
- Mise en exécution du jugement (saisie sur compte bancaire, saisie sur salaire ou sur loyer)
- Si pas de résultat : saisie immobilière (a voter en AG)



# LES ÉTAPES D'UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE

---

**Qui assigne ?** Le demandeur

C'est-à-dire le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic

## Les étapes :

### 1. La mise en demeure

Si pas de réaction concrète :

### 2. Transmission du dossier à l'avocat

### 3. Assignation – audience (s) – délibéré

### 4. Obtention du jugement avec exécution provisoire sans attendre le délai d'appel **d'un mois** procédure au fond et **15 jours pour** la procédure au fond accélérée

### 5. Signification du jugement (le délai d'appel est **d'un mois**)

### 6. Exécution du jugement : saisie sur **compte / salaire / loyer**, sauf dans le cas d'un échéancier judiciaire/**saisie immobilière**

## QUELLE DEMANDE FAIRE AU TRIBUNAL ?

---

- La **créance au principal** : la dette de charges
- **Dommmages Intérêts** pour le préjudice subi
- Les **dépens** : frais entraînés par la procédure judiciaire (frais d'huissier, assignation, signification)
- **L'article 700** : frais non compris dans les dépens (frais d'avocats, de déplacements, correspondance)
- La **clause pénale** et la majoration des **intérêts** mentionnés dans RCP ou votés en AG
- **Les frais nécessaires** au sens de l'article 10-1 de la loi du 10/07/1965 : frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèques

## QUEL TRIBUNAL SAISIR ?

1. C'est toujours celui du **lieu de la situation de l'immeuble**
2. Le **tribunal compétent (Tribunal Judiciaire ou chambre de proximité )** en fonction du montant de la demande

Chambre de proximité		Le tribunal Judiciaire	le Président du TJ « procédure au fond accélérée »
Montant du litige jusqu'à 5.000 € (au fond)	Montant du litige entre 5.001 € et 10.000 €	Litige supérieur à 10.001€	Par exemple article 19-2 de loi du 10 juillet 1965

### A SAVOIR !

- **Avocat obligatoire** uniquement pour le **Tribunal Judiciaire** et pour la **procédure au fond accélérée + de 10 000€**

# CONVENTION D'HONORAIRES ENTRE « AVOCAT » LA COPROPRIÉTÉ



La Convention d'honoraires d'avocat est **OBLIGATOIRE**.

Elle sert à déterminer et surtout à se mettre d'accord sur **le coût que facture l'avocat pour une assignation, une saisie immobilière.**

Les tarifs sont indiqués soit sur la base d'un forfait **à l'acte, ou pour l'ensemble procédure**  
**C'est le syndic qui doit la mettre en place et la négocier**

**Le conseil syndical doit demander au syndic de lui transmettre une copie de la convention déjà établie ou sa mise en place.**

## 4. FOCUS SUR LA SAISIE IMMOBILIERE

### Deux conditions impératives

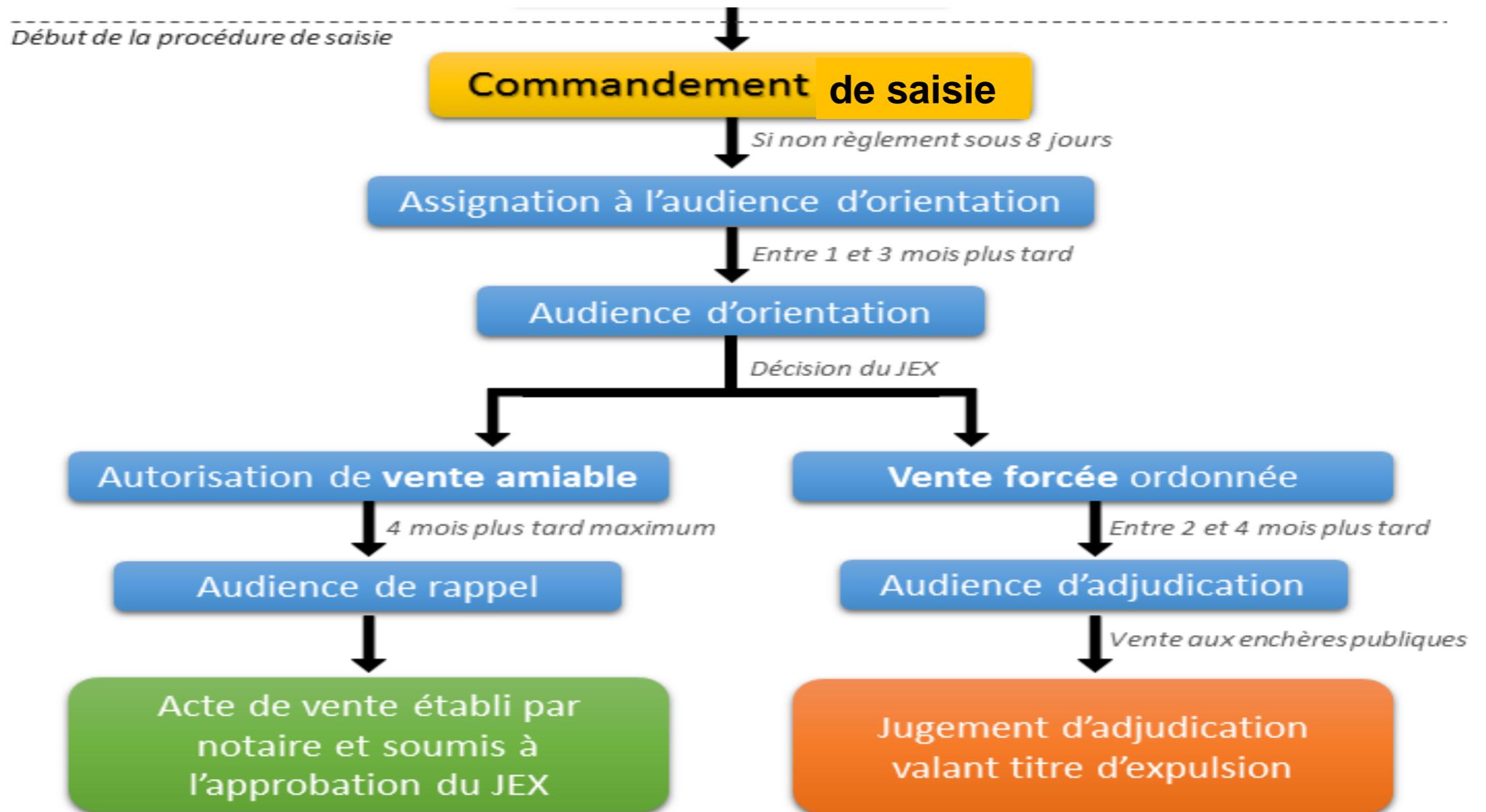
**Avoir un titre exécutoire** : c'est-à-dire un jugement de condamnation devenu définitif (sans voies de recours possibles).

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

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

La saisie immobilière doit être **confiée à un avocat spécialisé** : il y a de nombreuses **démarches à effectuer et des délais précis à respecter** sous peine de nullité.

# LES AUDIENCES LIÉES À LA SAISIE IMMOBILIÈRE



# LA PROCÉDURE D'ORDRE: LA RÉCUPÉRATION DES FONDS

---

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

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

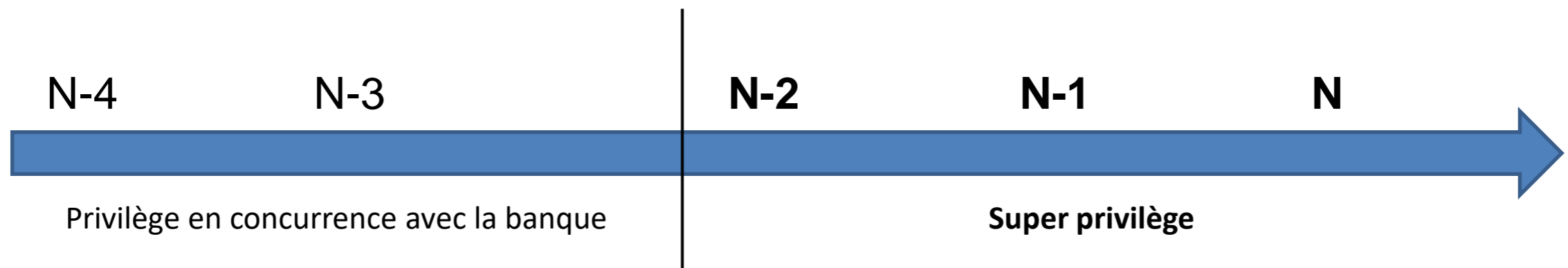
**Attention** : elle ne peut s'appliquer que dans le cas où plusieurs créanciers se sont manifestés dans les délais impartis.

Elle peut-être **amiable** ou **judiciaire** :

- **Amiable** : tout les créanciers et le débiteur sont d'accord sur le montant de paiement de leur créance = règlement amiable
- **Judiciaire** : un créancier ou le 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)

# COMPRENDRE LE SUPER-PRIVILÈGE

- La copropriété est privilégiée **sur les deux dernières années d'impayés de charges (appels de fonds charges courantes et travaux) ainsi que l'année en cours = super-privilège**
- Elle sera ensuite en concurrence avec La Banque pour les deux années suivantes d'impayés (n-3 et n-4) = **privilège en concours**
- Pour les années antérieures, le syndicat des copropriétaires sera privilégié selon le rang des créanciers inscrits par la prise d'une hypothèque légale = **fort risque de créances irrécouvrables!**





## 5. COMPRENDRE LES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES

---

- ❑ **Il s'agit des sommes qui ne pourront pas être récupérées auprès du débiteur par le Syndicat des Copropriétaires.**
- ❑ Ces créances irrécouvrables (d'abord considérées comme douteuses = une perte probable) sont constatées à l'issue de la distribution du prix de vente : **le prix de vente, insuffisant ne va pas pouvoir « désintéresser » tous les créanciers.**
  - Il faut comprendre que plus la dette sera ancienne plus la perte sera grande pour le syndicat des copropriétaires
  - Dans le cas où des dossiers impayés « traîneraient » depuis plus de 5 ans, il est primordial de pouvoir évaluer avec votre syndic le montant de la créance douteuse et de constituer un fond spécial pour l'absorber.
- ❑ Attention, **le syndicat des copropriétaires doit donc toujours vérifier la cause des soldes irrécouvrables** ou des créances douteuses pour savoir si la responsabilité des intermédiaires est en cause (syndic, avocat, notaire, huissier).

## 6. LES REFLEXES POUR UN SUIVI EFFICACE DES IMPAYÉS

---

### La mise en place de réunions de suivi des impayés :

- Tous les trimestres pour les copropriétés où les impayés sont importants
- Chez le syndic, en présence de la personne en charge du contentieux
- Réunion nécessitant un travail préparatoire (demande de documents préalables; analyse des documents; réunion pour poser les questions et vérifier l'état d'avancement des dossiers, création et mise à jour d'un tableau de suivi)

### Les documents à obtenir en amont des réunions:

- Balance des copropriétaires en fin de trimestre
- Extrait des comptes individuels des débiteurs
- Etat contentieux du syndic : suivi dossier par dossier du syndic
- Copie des échéanciers, assignations, jugements, oppositions, etc.

## LES DOCUMENTS À OBTENIR

Comment les lire ?

→ *La balance des copropriétaires*

Il s'agit de la balance du compte 450.

Ce document liste l'ensemble des copropriétaires avec le solde de leur compte au moment où elle est éditée.

Elle contient une liste de numéros de comptes individuels de chaque copropriétaires, avec les noms et le solde débiteur ou créditeur de chacun.

460 - Copropriété

Période du 01/01/2015 au 31/03/2015

Compte	Bât	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
204 495					
204 496		1 198,58	684,57	514,01	
204 497		616,88		616,88	
204 498					
204 499		1 424,59	1 109,25	315,34	
204 500		449,78	242,37	207,41	
204 501		568,67	171,38	397,29	
204 502		1 591,40	1 447,80	143,60	
204 503					
204 504					
204 505					
204 506		564,89	393,55	171,34	
204 507		499,42		499,42	
204 508		6 733,07		6 733,07	
204 509		8 158,49		8 158,49	
204 510					
204 511		5 543,34	3 201,16	2 342,18	
204 512		761,20	290,03	471,17	
204 513		223,73	225,19		1,46
204 514		37,28	316,42		279,14
204 515		449,78	171,38	278,40	
204 516		864,96		864,96	
204 517		248,10		248,10	
402 869		276,81	105,47	171,34	
403 271		380,61	145,01	235,60	
403 471		198,47	27,13	171,34	
403 707		800,53	307,94	492,59	
403 909		1 024,15	360,00	664,15	
404 558		515,90		515,90	
405 263		484,36	184,56	299,80	
405 264		428,34		428,34	
405 738		2 179,79	830,55	1 349,24	
406 350		657,37	250,48	406,89	
<b>Totaux</b>		<b>82 620,68</b>	<b>18 672,41</b>	<b>43 688,17</b>	<b>861,02</b>
<b>Solde</b>				<b>42 848,16</b>	

# LES DOCUMENTS À OBTENIR

Comment les lire ?

→ *L'extrait de compte individuel*

*Il permet de comprendre la constitution de la dette pour un débiteur.*

*L'extrait reprend toutes les écritures qui ont été portées au compte du copropriétaire débiteur.*

C0802 Page 2 of 2

Compte	Jnal/Folio	Libellé	Débit	Crédit	Solde
4500476B					
06/10/2014	RP	RPC Apurement Travaux au 31.12.2013		487.82	1 034.56
06/10/2014	RP	RPC Répartition des charges (01.01.2013-31.12.2013)		158.18	876.38
12/11/2014	BQ	PLV Prél. PL11320/ 12.11.2014		368.92	507.46
12/12/2014	BQ	PLV Prél. PL11962/ 12.12.2014		507.46	
15/12/2014	OD	PG TRANSFERT SOLDE CT/CC	487.82		487.82
15/12/2014	OD	PG TRANSFERT SOLDE CT/CC		487.82	
30/12/2014	OD	PG Achat 2 clés local ordures ménagères	41.80		41.80
01/01/2015	AR	APP CHARGES COMMUNES	536.66		578.46
01/01/2015	AR	APP CHARGES COMPTEURS EAU FRO	15.73		594.19
01/01/2015	AR	APP CHARGES COMPTEURS EAU CHA	17.94		612.13
01/01/2015	AR	APP TOUR A2 1 ALLEE RODIN	164.44		776.57
01/01/2015	AR	APP ASCENSEUR -A2- 1 RODIN	36.68		813.25
01/01/2015	AR	APP CHAUFFAGE	394.58		1 207.83
01/01/2015	NR	APP FDS PREV.TVX RES.8 AG2010	68.50		1 276.33
12/01/2015	BQ	PLV Prél. PL13081/ 12.01.2015		411.51	864.82
12/02/2015	BQ	PLV Prél. PL14164/ 12.02.2015		453.31	411.51
12/03/2015	BQ	PLV Prél. PL13980/ 12.03.2015		411.51	
01/04/2015	AR	APP CHARGES COMMUNES	536.66		536.66
01/04/2015	AR	APP CHARGES COMPTEURS EAU FRO	15.73		552.39
01/04/2015	AR	APP CHARGES COMPTEURS EAU CHA	17.94		570.33
01/04/2015	AR	APP TOUR A2 1 ALLEE RODIN	164.44		734.77
01/04/2015	AR	APP ASCENSEUR -A2- 1 RODIN	36.68		771.45
01/04/2015	AR	APP CHAUFFAGE	394.58		1 166.03
01/04/2015	NR	APP FDS PREV.TVX RES.8 AG2010	68.50		1 234.53
4500476B		Total du Compte	15 996.77	14 762.24	1 234.53
		Total général de la Société	15 996.77	14 762.24	
		Solde Débiteur	1 234.53		

## 6. LES REFLEXES POUR UN SUIVI EFFICACE DES IMPAYÉS : CONTRÔLER LES FRAIS QUE LE SYNDIC IMPUTE AU DÉBITEUR

---

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

Dit « frais nécessaires au recouvrement d'une créance spécifique à la copropriété »

☐ Ce que dit « l'article 10-1 de la loi 10 juillet 1965 » :

**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 .. »*

**Prise d'hypothèque** : L'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 permet au syndicat des copropriétaires d'inscrire une hypothèque légale sur le lot d'un copropriétaire défaillant. Ainsi, si le bien est mis en vente amiable ou forcée, le syndicat sera classé dans les créanciers prioritaires. Il pourra recouvrer sa créance.

# CE QUE DIT LE « CONTRAT TYPE SYNDIC »

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

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)	Voir votre contrat syndic

*Diligences exceptionnelles : C'est une charge de travail supplémentaire du syndic en sus du suivi du recouvrement classique = exemple ( succession, copropriétaire habitant à l'étranger...)*

## 7. CONSTRUIRE UNE PROTOCOLE DE RECOUVREMENT

---

C'est un outil qui sert :

- À se mettre d'accord avec le syndic sur les étapes de recouvrement
- À déterminer les prix de certains actes (qui auront été fixés dans la convention avec l'avocat et le contrat de syndic)
- À garantir que l'ensemble des copropriétaires aient connaissance de la méthode de recouvrement

**Par exemple :**

- **Une mise en demeure (RAR)** par le syndic (prix et temporalité à déterminer)
- **Une seule relance simple par le syndic** (prix et temporalité à déterminer)
- **Une mise en demeure par huissier (commandement de payer)** : prix et temporalité à déterminer. Attention cela fait doublon avec la 1<sup>ère</sup> mise en demeure!
- **L'engagement d'une procédure** au tribunal : prix de l'avocat à *déterminer dans la convention avocat*

**Ce protocole est à voter en AG pour que tous les copropriétaires le connaissent et pour contraindre le syndic à le suivre**

## CONCLUSION ET CONSEILS

---

- Calculer le taux d'endettement de votre SDC (*montant total impayés/total appels de fonds exigibles x 100*)
- Mettre en place un suivi régulier des impayés avec le syndic (chaque fin de trimestre)
- Création par le conseil syndical d'un outil de suivi (*tableau Excel*)
- Vérifier les frais imputés au SDC et au débiteur
- Négocier et voter en AG un protocole (phase amiable, phase précontentieuse et phase judiciaire)
- Négocier les tarifs des prestations dans le contrat de votre syndic ainsi qu'avec l'avocat, l'huissier avec la convention avocat (*cout de la mise en demeure par exemple*)



# QUESTIONS/RÉPONSES

---

## Temps d'échanges