

Le recouvrement des charges



**Formation ARC
Animation ARC- le 31 octobre 2024
assurée par Karima Ben Ahmed**

« 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. »

SOMMAIRE

- I) Introduction
- II) La méthodologie du suivi du recouvrement des charges en copropriété
- III) Comment analyser les frais et les honoraires de procédure ?
- IV) Les procédures de recouvrement
- V) Les voies d'exécution (saisies)
- VI) Zoom sur les mutations
- VII) Conclusion
- VIII) Annexes

I) Introduction



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 (plus de 15% ou 25%) alerte article 29-1 A, dite 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.

➤ **Obligation des copropriétaires de payer les appels de fonds :** **extrait : Article 10 de la loi du 10 juillet 1965**

« -Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun 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 14-2-1 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.

➤ **Les obligations du syndic dans le recouvrement des impayés de charges**

Extrait : texte 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.

➤ **Le rôle du CS dans le suivi du recouvrement des impayés de charges**

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

**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**



Vos Questions ?



II) La méthodologie du suivi du recouvrement des charges en copropriété



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

- **Désigner un des membre(s) du CS comme un référent « Suivi des impayés »**

- **Organiser un point périodique de suivi des impayés** : *chez le syndic et en présence de la personne en charge du contentieux , (par mois ou par trimestre selon la situation du SDC)*

- ❖ **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 (dossiers complexes : type Saisie immobilière, succession...)**

➤ **Les documents à obtenir :**

- ✓ **Balance des copropriétaires débiteurs pour identifier les soldes débiteurs et créditeurs 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, 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.**

- ✓ **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..(surtout 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**

Vos Questions ?



III) Comment analyser les frais et les honoraires de procédure ?



Attention au frais imputables au débiteur !!!!

➤ Les frais nécessaires extrait 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 :

- A) 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 ;
- **B) Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige. »**

➤ Les intérêts légaux article 36 du décret du 17 mars 1967

- « -Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article 35 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. »

les taux « d'intérêt légal » pour le second semestre 2024 à : 8,16 % pour les créances des particuliers n'agissant pas pour des besoins professionnels, **4,92 % pour les autres cas** »

➤ Les prestations facturables par le syndic article 9-1 du contrat type 2015



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

La cour d'appel, indique que « si les frais de mise en demeure, prévus au contrat type ne sont pas contestables, en revanche, la constitution de dossier pour l'huissier de justice et l'avocat, et le suivi du dossier transmis à l'avocat ne se justifient, selon le contrat type, qu'en cas de diligences exceptionnelles. les jurisprudences émises à ce sujet notamment la CA Lyon, 8e ch., 6 avr. 2021, n° 20/02907 : <https://www.doctrine.fr/d/CA/Lyon/2021/C73EFC3669577C13E679>

Diligences exceptionnelles : C'est une charge de travail supplémentaire du syndic en sus du suivie du recouvrement classique = exemple (succession, saisie immobilière...)

➤ Qu'entend-on par une diligence exceptionnelle ?

les jurisprudences émises à ce sujet notamment la CA Lyon, 8e ch., 6 avr. 2021, n° 20/02907 : <https://www.doctrine.fr/d/CA/Lyon/2021/C73EFC36669577C13E679>

La cour d'appel, indique que « si les frais de mise en demeure, prévus au contrat type ne sont pas contestables, en revanche, la constitution de dossier pour l'huissier de justice et l'avocat, et le suivi du dossier transmis à l'avocat ne se justifient, selon le contrat type, qu'en cas de diligences exceptionnelles.

La diligence exceptionnelle s'entend d'une démarche rendant l'action du syndic plus difficile et plus complexe, justifiant une activité inhabituelle du syndic pour y parvenir... »

Ainsi pour définir une diligence exceptionnelle, il convient de rechercher le caractère inhabituel du travail du syndic pour traiter certains dossiers.

La facturation d'honoraires pour la constitution de dossiers transmis à l'auxiliaire de justice, ainsi que le suivi du dossier transmis à l'avocat, sont permis par la loi mais constituent l'exception et non la règle.

La diligence exceptionnelle correspond donc à une situation relevant d'une complexité particulière sortant du traitement habituel du recouvrement des impayés par le syndic.

Il peut s'agir par exemple :

- - d'anciennes créances n'ayant fait l'objet d'aucun recouvrement par un ou plusieurs syndics précédents ;
- - d'une succession sans héritier identifié ou avec plusieurs indivisaires ;
- - d'un copropriétaire domicilié à l'étranger ;
- - d'un copropriétaire sous tutelle.

Exemple de frais abusifs honoraires syndic (non respect du contrat type)

Chaque trimestre, le même copropriétaire est facturé des honoraires de suivi de contentieux à hauteur de 339 €, en plus des honoraires des avocats et des huissiers comme suit :



Charges courantes 2022 - Appel N° 1/4 01/01	01-01-22	947,69	-
Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 01/01	01-01-22	42,53	-
Honoraires suivi contentieux 1 ^{er} trimestre	24-03-22	339,00	-
Virement reçu VIR SEPA MONSIEUR OU MME ARIE	28-03-22	-	990,22
Charges courantes 2022 - Appel N° 2/4 01/04	01-04-22	947,69	-
Fonds pour travaux - Appel N° 2/4 01/04	01-04-22	42,53	-
Honoraires suivi contentieux 2 ^{ème} Trimestre	09-06-22	339,00	-
Charges courantes 2022 - Appel N° 3/4 01/07	01-07-22	947,68	-
Fonds pour travaux - Appel N° 3/4 01/07	01-07-22	42,53	-

Exemple d'une Balance :



Balance Comptable
du 01/07/2024 au 17/09/2024

PAGE 2/3

Le numéro de compte du
copropriétaire

solde

BALANCE EN DATE DE VALEUR DU 01/07/2024 AU 17/09/2024

Compte	Libellé	Cumul débit	Cumul crédit	Balance débit	Balance Crédit
4501.101243574		6 754,23	1 610,00	5 144,23	0,00
4501.101244345		2 247,66	2 205,66	42,00	0,00
4501.101244421		817,16	817,16	0,00	0,00
4501.101244451		1 266,04	500,00	766,04	0,00
4501.101244555		970,35	970,35	0,00	0,00
4501.101244588		5 626,03	0,00	5 626,03	0,00
4501.101244790		2 654,34	0,00	2 654,34	0,00
4501.103540966		2 125,23	2 125,23	0,00	0,00
4501.103544496		9 407,86	9 407,86	0,00	0,00
Total Classe 45		COLLECTIVITÉ DES COPROPRIÉTAIRES	128 787,73	50 865,89	83 500,60

Exemple d'un compte copropriétaire :

Exemple d'un compte copropriétaire

Libellé	Date	Débit €	Credit €	Solde évolutif
Solde antérieur		10104,24	0,00	
Charges courantes 2022 - Appel N° 1/4 01/01	01-01-22	877,32	-	10981,56
Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 01/01	01-01-22	40,58	-	11022,14
Chèque 0000498 - 307,9 EUR	11-01-22	-	307,90	10714,24
Chèque 0000499 - 305 EUR	07-02-22	-	305,00	10409,24
Chèque 0000500 - 305 EUR	07-03-22	-	305,00	10104,24
Honoraires suivi contentieux 1er trimestre	24-03-22	339,00	-	10443,24
Charges courantes 2022 - Appel N° 2/4 01/04	01-04-22	877,32	-	11320,56
Fonds pour travaux - Appel N° 2/4 01/04	01-04-22	40,58	-	11361,14
Chèque 0000509 - 317,9 EUR	13-04-22	-	317,90	11043,24
19/04/22 HONO CA AFF	22-04-22	1090,34	-	12133,58
Chèque 0000510 - 300 EUR	12-05-22	-	300,00	11833,58
JUGEMENT DU 25.05.2022 FRAIS AVOCAT	25-05-22	-	4825,54	7008,04
JUGEMENT DU 26.05.2022 FRAIS CONTENTIEUX	26-05-22	-	1222,00	5775,04
Honoraires suivi contentieux 2ème Trimestre	09-06-22	339,00	-	6114,04
Chèque 0000511 - 300 EUR	13-06-22	-	300,00	5814,04
17/06/22 HONO EXECUTION AFF	23-06-22	607,00	-	6421,04
Charges courantes 2022 - Appel N° 3/4 01/07	01-07-22	877,32	-	7298,36
Fonds pour travaux - Appel N° 3/4 01/07	01-07-22	40,58	-	7338,94
Chèque 0000519 - 317,9 EUR	08-07-22	-	317,90	7021,04
Chèque 0000520 - 300 EUR	10-08-22	-	300,00	6721,04
Chèque 0000521 - 300 EUR	08-09-22	-	300,00	6421,04
Honoraires suivi contentieux 3ème Trimestre	20-09-22	339,00	-	6760,04
Charges courantes 2022 - Appel N° 4/4 01/10	01-10-22	877,32	-	7637,36
Fonds pour travaux - Appel N° 4/4 01/10	01-10-22	40,58	-	7677,94
Solde Charges courantes 2021	26-10-22	1242,02	-	8919,96
Solde Tx Rempl Fenêtres+Création VM	26-10-22	455,36	-	9375,32
Autres avances - Appel N° 2/2 28/10	28-10-22	-	394,93	8980,39
SIGNIF ARRET AFF	03-11-22	212,25	-	9192,64
Chèque 0000533 - 300 EUR	16-11-22	-	300,00	8892,64
Chèque 0000534 - 300 EUR	16-12-22	-	300,00	8592,64
Avance trésorerie permanente - Appel N° 2/2 01/01	01-01-23	-	15,26	8577,38
Charges courantes 2023 - Appel N° 1/4 01/01	01-01-23	1010,22	-	9587,60
Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 01/01	01-01-23	45,69	-	9633,29
W1 ag250521 rempl porte asc180 - Appel N° 2/2 01/01	01-01-23	105,92	-	9739,21
Chèque 0000535 - 317,9 EUR	16-01-23	-	317,90	9421,31
TOTAL		19561,64	10140,33	-

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 »

Récapitulatif des demande à faire au tribunal ?

- ✓ *La créance au principal*
- ✓ *Les frais nécessaires (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 »*
- ✓ *Dommages Intérêts (DI) pour le préjudice subi*
- ✓ *Les dépens **
- ✓ *L'article 700*

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 (4,72%).

Analyse disposition d'un jugement 1/2

Par exploit en date du 1er juin 2021, le syndicat des copropriétaires **SCMI 1015 - 1015 - BARCELLE (06300)** de l'immeuble **1015 - 1015 - BARCELLE (06300)** a fait assigner **SCMITE 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.

La créance au principal

Les frais article 10-1/9-1 contrat syndic

Dommages Intérêts (DI)

L'article 700

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.

PAR CES MOTIFS :

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

Condamne la **SCMITE PATRIMONIS** à payer au syndicat des copropriétaires **SCMI 1015 - 1015 - BARCELLE (06300)** 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 **SCMITE PATRIMONIS** à payer au syndicat des copropriétaires **SCMI 1015 - 1015 - BARCELLE (06300)** 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 **SCMI 1015 - 1015 - BARCELLE (06300)**,

Condamne la **SCMITE PATRIMONIS** à payer au syndicat des copropriétaires **SCMI 1015 - 1015 - BARCELLE (06300)** de l'immeuble **1015 - 1015 - BARCELLE (06300)** la somme de 500 euros, au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

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

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

La créance au principal

Les frais article 10-1/9-1 contrat syndic

Dommages Intérêts (DI)

L'article 700



Analyse disposition d'un jugement 2/2

COMPTE COPROPRIETAIRE	Imputation sur compte copropriétaire	Condamnation par le juge	REJET supporté par la copropriété qui sera imputé sur les comptes de charges 622 (frais et honoraires syndic)
La créance au principal (dettes de charges)	986,51 €	864,55 €	
*Les frais nécessaires (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 »	3 021,20 €	199,00 €	
TOTAL	4 007,71 €	1 063,55 €	2 822,20 €
Dommages Intérêts (DI) pour le préjudice subi (demande)	1 400,00 €	- €	REJET supporté par la copropriété qui sera imputé sur les comptes de charges 623 (honoraires tiers intervenants)
Les dépens * (demande)	- €		Réel
L'article 700 (demande)	1 200,00 €	500,00 €	700 €
Les intérêts légaux	- €		non calculé - ni demandé
<i>*frais honoraires syndics et MED</i>			



Soit 3 522,20€ restant à la charge de la copropriété

Compte de **charges copropriété « 623 »** tiers intervenants (avocat/ huissier)

Sur le compte de charges du SDC. Exemple de facturation suite au contrôle de comptes :

Tiers intervenant 623 Conseil syndical 624	2020	2021	Évolution
Tiers intervenants			
Huissiers			
Avocats		3 165,60	100,00%
CONTENTIEUX (mélange)	20 622,02	13 514,14	-34,47%
Sous-total tiers intervenants :	20 622,02	16 679,74	-19,12%
Conseil syndical			
Dépenses de caisse	15,00		-100,00%
Sous-total conseil syndical :	15,00	0,00	-100,00%
Total :	20 637,02	16 679,74	-19,18%

Dont le détail ci-dessous :

577 - Frais de procédure (623) (budget 35000)		
02/01/2021 JUG 26/11/20 - FRAIS AVO		1 830,64 €
02/01/2021 JUG 26/11/20 - FRAIS CTX		810,00 €
30/06/2021 JUG 15/04/21 - FRAIS AVO		2 153,70 €
30/06/2021 JUG 15/04/21 - FRAIS CTX		734,00 €
04/08/2021 JUG 05/07/21 - FRAIS AVO		1 333,60 €
04/08/2021 JUG 05/07/21 - FRAIS CXT		1 257,00 €
05/08/2021 JUG 26/07/21 - FRAIS AVO		671,00 €
05/08/2021 JUG 26/07/21 - FRAIS CTX		1 320,00 €
13/12/2021 JUG 02/12/21 - FRAIS AVO		1 276,00 €
13/12/2021 JUG 02/12/21 - FRAIS CTX		2 128,20 €
	Solde	13 514,14 €

Nous constatons que pour l'exercice 2022, 13 514 € de frais ont été facturés au SDC suite aux procédures judiciaires.

Analyse compte de **charges copropriété « 622 »** (honoraires syndic)

b. Comptes 622 : honoraires et frais du syndic

Rappelons qu'en vertu de l'article 10-1 de la loi du 10 juill. 1965, le syndic ne peut imputer sur le compte du copropriétaire que les frais nécessaires au recouvrement des impayés. Pour les copropriétaires individuels, le syndic ne peut pas multiplier les mises en demeure et les relances. Tandis que la constitution d'un dossier transmis à un huissier et/ou le suivi d'un dossier transmis à l'avocat ne peuvent être facturés qu'en cas de diligences exceptionnelles.

Pour ne donner qu'un exemple, il est reproduit ci-dessous les frais facturés à un copropriétaire. Pour une **dette initiale de 158,98 € nous constatons des frais à hauteur de 2 254 €.**

Frais illicites	Date	Débit
Frais de deuxième relance	18/02/2021	36,00
Frais de troisième relance	11/03/2021	17,00
Frais de deuxième relance	19/05/2021	36,00
Frais de troisième relance	09/06/2023	17,00
Frais d'envoi à l'huissier	19/07/2021	160,00
Commandement de payer avocat	05/08/2021	148,82
Constitution hypothèque	06/11/2021	257,00
Frais d'envoi dossier à l'avocat	06/11/2021	331,20
Rejet de prélèvement	01/12/2021	300,00
Honoraires avocat	08/12/2021	665,65
Demande d'informations	15/12/2021	285,00
Total :		2 253,67

Privilégier le vote en AG d'un protocole de recouvrement

En l'absence de protocole de recouvrement, il est émis les préconisations suivantes :

Proposition d'un protocole de recouvrement à valider en AG

Phase	Action	Tarif	Délai préconisés	Préconisations
Amiable	Relance simple par mail	Inclus dans le forfait de base	J+15	Relance non facturable et comprise dans la gestion courante du syndic
	Relance par courrier simple			
	Mise en place d'un échéancier	75€TTC		
Précontentieux	Envoi MED	20€TTC	J+20	Envoi d'une seule MED
Contentieux	Dernière relance	5 €TTC	J+42	Proposer aux copropriétaires de mettre en place un échéancier*
	Assignation	Mis en place d'une convention avec l'Avocat	À partir de 2 trimestres de retard	Procédure accélérée au fond de l'article 19-2de la loi du 10 juillet 1965**

* Le syndic pourra proposer aux copropriétaires la mise en place d'un échéancier écrit dans la dernière lettre de relance, afin d'éviter la procédure de conciliation judiciaire obligatoire pour les dettes de - 5 000 €.

À partir du 1^{er} octobre 2023 et à moins que les parties n'aient préféré tenter une médiation ou une procédure participative, la conciliation de justice devient obligatoire pour les litiges de moins de 5 000 euros

D'autre part, en cas de condamnation, le juge pourra refuser le délai de paiement demandé par le débiteur, si ce dernier n'a pas respecté l'échéancier amiable.



Vos Questions ?



IV) Les procédures de recouvrement



Le début de la procédure



1. 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 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 1^{ère} 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 (4,72%).*

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	Liquide	Exigible
Approbation du budget et des comptes en AG	Le montant exact du par le copropriétaire	Appels de fonds faits et date exigibilité

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 propriétaire
- ✓ PV d'AG pour la désignation du syndic
- ✓ Décompte de charges (**extrait de 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€)



□ Les étapes :

- ✓ 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)

La procédure : Assignation



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*
- ✓ *Les frais nécessaires (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965) »*
- ✓ *Dommmages Intérêts (DI) pour le préjudice subi*
- ✓ *Les dépens **
- ✓ *L'article 700*
- ✓ *La clause pénale et la majoration des intérêts mentionnés dans 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 ».



- ✓ Toujours celui du lieu de la situation de l'immeuble
- Le tribunal compétent (Tribunal Judiciaire) en fonction du montant de la demande

Le tribunal de proximité dépend du tribunal judiciaire		Le tribunal Judiciaire	le Président du TJ « <i>procédure au fond accélérée</i> »
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 10 000€

Procédures rapides

- **Déclaration au greffe pour récupérer les charges impayées de copropriété impayés** ,C'est une procédure intéressante si l'on a en vue des délais de paiement. Elle est réservée aux dettes ne dépassant pas 4000 Euros. Elle se fait sans huissier ni avocat. Il suffit de remplir un imprimé mis à disposition au greffe du tribunal d'instance ou d'envoyer un courrier.
- **L'injonction de payer permet rapidement l'obtention d'un titre exécutoire contre un débiteur sans qu'il ne soit invité à comparaitre.** (attention en cas d'opposition de l'ordonnance).Le débiteur peut faire opposition à l'ordonnance du juge s'il conteste la créance (dans un délai d'un mois).

➤ La procédure simplifiée de recouvrement des petites créances de 5000€ avec le concours de l'huissier :



La procédure simplifiée de recouvrement des petites créances est une procédure rapide mise en œuvre par un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) à la demande d'un créancier.

Elle permet au commissaire de justice qui a reçu l'accord du créancier et du débiteur de délivrer un titre exécutoire écrit permettant au créancier d'obtenir le recouvrement forcé de sa créance.

Le montant de la somme due et des intérêts ne doivent pas excéder 5 000 €.

La créance ne doit pas être prescrite.

Il faut absolument l'accord des parties (débiteur et la copropriété)

À défaut d'accord des parties la procédure est caduc

La procédure simplifiée s'arrête lorsque le commissaire de justice constate par un écrit un des cas suivants :

- Le refus du débiteur à participer à la procédure sans aucun accord
- Le refus exprimé par le débiteur dans le délai sur le montant et les conditions de paiement proposées
- L'expiration du délai d'1 mois après l'envoi par le commissaire de justice de la lettre d'invitation à participer à la procédure sans qu'un accord soit établi.

Le champs d'application article 19-2 de la loi du 10 juillet 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'exercices précédents 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.»**

Renforcement de saisies conservatoires

L'article 511-2 du code de procédure civile d'exécution est complété pour permettre au syndic de demander à un Huissier de procéder à une saisie conservatoire à l'encontre d'un copropriétaire débiteur pour les provisions qui relèvent de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Cela implique qu'après une mise en demeure restée infructueuse, passé un délai de 30 jours, les sommes restant dues appelées au titre de l'exercice précédent, après approbation des comptes, et les provisions non encore échues de l'exercice qui deviennent immédiatement exigibles, pourront faire l'objet d'une saisie conservatoire par voie d'huissier, sans autorisation préalable du Juge.

Ainsi, le compte bancaire du copropriétaire débiteur, sa voiture, les loyers de son locataire, pourront être saisis à titre conservatoire jusqu'à l'obtention d'une décision judiciaire pour exécuter la condamnation.

Ensuite, en application de l'article L511-4, à peine de caducité de la mesure conservatoire, le créancier doit dans le délai d'un mois, initier une procédure judiciaire.

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.

A quelle adresse signifier ?

Le syndic doit le signifier jugement au copropriétaire à l'adresse réelle, élue ou notifiée par le copropriétaire.

- ✓ Art. 6 du décret du 17 mars 1965 – prévoit que « *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. [...] Cette notification comporte [...], domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun..* »
- ✓ De plus l'article 32 du décret ajoute que « *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 ou élu* »

❖ En cas de « 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. »

Vos Questions ?



V) Les voies d'exécution (saisies)



Saisie-attribution :

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)

Deux impératifs :

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

(2) Un vote en assemblée générale de la saisie immobilière en quatre résolutions à voter :

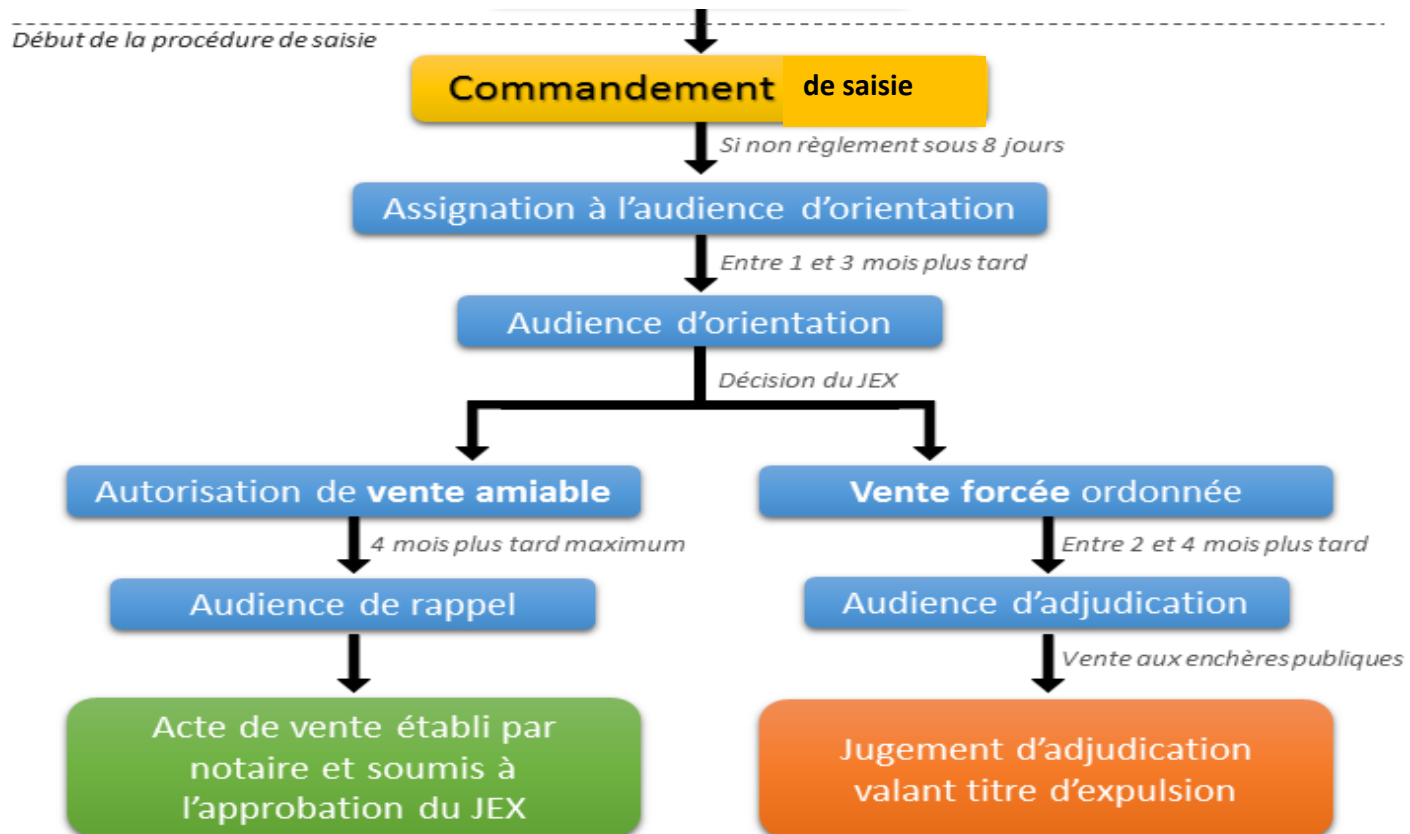
- Principe de saisie
- Montant de la mise à prix
- Montant des sommes estimées définitivement perdues (*article 11-I, point 11 du décret du 17 mars 1967*)
- Habilitation donnée au syndic pour mener la saisie immobilière (*art. 55 du décret du 17 mars 1967*)



En AG lors du vote de la saisie immobilière

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



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.

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 2402 3° du Code civil**. On parlait anciennement du super privilège.

Elle peut-être amiable ou judiciaire.

Amiable : tout les créanciers et le débiteurs sont d'accord sur le montant de paiement de leur créance = **règlement amiable**

Judiciaire : le créancier ou le débiteurs 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)

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 considérée comme définitivement perdue lors du vote en AG de la saisie immobilière
- Lorsque la créance est définitivement perdue que parle 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 : **la dette est supportée par l'ensemble des copropriétaires**



Plus la dette est ancienne plus le risque d'irrécouvrable est grand 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).

Renforcement de saisies conservatoires

L'article 511-2 du code de procédure civile d'exécution est complété pour permettre au syndic de demander à un Huissier de procéder à une saisie conservatoire à l'encontre d'un copropriétaire débiteur pour les provisions qui relèvent de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Cela implique qu'après une mise en demeure restée infructueuse, passé un délai de 30 jours, les sommes restant dues appelées au titre de l'exercice précédent, après approbation des comptes, et les provisions non encore échues de l'exercice qui deviennent immédiatement exigibles, pourront faire l'objet d'une saisie conservatoire par voie d'huissier, sans autorisation préalable du Juge.

Ainsi, le compte bancaire du copropriétaire débiteur, sa voiture, les loyers de son locataire, pourront être saisis à titre conservatoire jusqu'à l'obtention d'une décision judiciaire pour exécuter la condamnation.

Ensuite, en application de l'article L511-4, à peine de caducité de la mesure conservatoire, le créancier doit dans le délai d'un mois, initier une procédure judiciaire.

Nouveau

INFO

Vos Questions ?



VI) Zoom sur les mutations



Impayés de charges et mutation

Effets 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

Répartition des charges et travaux entre vendeur et acquéreur

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.

Vos Questions ?



Conclusion

- ✓ 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...).



Questions?
Réponses!

Merci pour votre attention et bonne soirée !



RENDEZ-VOUS DANS NOTRE ESPACE LIBRAIRIE POUR DECOUVRIR NOS NOUVEAUX OUVRAGES:



POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR VOS DROITS ET SUR NOS ACTIONS, VISITEZ NOTRE SITE INTERNET: www.arc-copro.fr

POUR ALLER PLUS LOIN ANNEXES A LA FORMATION





INFO

Un mot sur la convention d'honoraires avocat

Les honoraires de l'avocat ne sont pas réglementés : l'avocat fixe lui-même le coût des prestations qu'il facture à son client. Pour déterminer les honoraires de l'avocat, plusieurs critères sont utilisés : la situation financière du client, difficulté de l'affaire, frais, notoriété de l'avocat, temps consacré à l'affaire...

- Un avocat peut ainsi être rémunéré :
 - ✓ en fonction du temps passé sur la base d'un taux horaire qui dépend notamment de la complexité de l'affaire,
 - ✓ selon un règlement forfaitaire pour les procédures simples. Le montant du forfait est payé comme une rémunération globale et définitive.
- Les frais de fonctionnement s'y ajoutent (ouverture de dossier, téléphone, photocopies, déplacements, etc.).
- L'avocat peut parfois bénéficier d'un honoraire complémentaire.
- Tout d'abord, l'honoraire complémentaire doit être prévu dans la convention obligatoire qui doit être signée entre vous et votre avocat dès le début de la collaboration.
- Ensuite, l'honoraire complémentaire doit être fixé en tenant compte des éléments suivants :
 - Résultat obtenu par le travail de l'avocat
 - service qui vous a été rendu par l'avocat
 - Votre situation financière
- **ATTENTION : Le syndic n'effectue pas forcément de suivi du travail de l'avocat, de ce fait les procédures peuvent être longues et plus coûteuses.**



Article 700 du Code de procédure civile

« -Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :

1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

2° Et, le cas échéant, **à l'avocat** du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle **ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens**, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 .

Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent.

La somme allouée au titre du 2° ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat majorée de 50 %.

Conformément à l'article 6 du décret n° 2022-245 du 25 février 2022, ces dispositions entrent en vigueur le lendemain de la publication dudit décret. Toutefois, elles sont applicables aux instances en cours ».



Les dommages et intérêts du Code de procédure civile

Article 1146

« Les dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est en demeure de remplir son obligation, excepté néanmoins lorsque la chose que le débiteur s'était obligé de donner ou de faire ne pouvait être donnée ou faite que dans un certain temps qu'il a laissé passer. »

Article 1147

« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. »

Les dépens Article 695 du Code procédure civile



« -Les dépens afférents aux instances, actes et procédures d'exécution comprennent :

- *1° Les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les greffes des juridictions ou l'administration des impôts à l'exception des droits, taxes et pénalités éventuellement dus sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties ;*
- *2° Les frais de traduction des actes lorsque celle-ci est rendue nécessaire par la loi ou par un engagement international ;*
- *3° Les indemnités des témoins ;*
- *4° La rémunération des techniciens ;*
- *5° Les débours tarifés ;*
- *6° Les émoluments des officiers publics ou ministériels ;*
- *7° La rémunération des avocats dans la mesure où elle est réglementée y compris les droits de plaidoirie ;*
- *8° Les frais occasionnés par la notification d'un acte à l'étranger ;*
- *9° Les frais d'interprétariat et de traduction rendus nécessaires par les mesures d'instruction effectuées à l'étranger à la demande des juridictions dans le cadre du règlement (UE) 2020/1783 du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2020 relatif à la coopération entre les juridictions des Etats membres dans le domaine de l'obtention des preuves en matière civile et commerciale (obtention des preuves) (refonte) ;*
- *10° Les enquêtes sociales ordonnées en application des [articles 1072](#), [1171](#) et [1221](#) ;*
- *11° La rémunération de la personne désignée par le juge pour entendre le mineur, en application de l'article [388-1 du code civil](#) ;*
- *12° Les rémunérations et frais afférents aux mesures, enquêtes et examens requis en application des dispositions de [l'article 1210-8](#). »*

➤ Les modifications de l'article 29-1A et de la 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

Un point sur les copropriétés fragiles



- La procédure, appelé « mandataire ad-hoc », se présente en cas de difficultés financières grâce à un audit externe et l'intervention. Ce dernier propose à la copropriété le vote de mesures préventives permettant un retour à l'équilibre des comptes puis établi un rapport.
- **Les conditions d'ouverture pouvant justifier sa désignation sont :**
- **Lorsque les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles pour les copropriétés de moins de deux cents lots ; ou Lorsque les impayés atteignent 15 % pour les copropriétés de plus de deux cents lots.**
- **Nouveautés depuis la loi dite « Habitat dégradé » :**
- ==> Elargissement des conditions d'ouverture : un mandataire ad hoc pourra également être désigné en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans.

Nouveau



Synthèse des différents Appels de fonds ou Avance?

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</i> ou Exigibles selon un calendrier établi en assemblée générale.</p> <p>Exigibles selon le calendrier défini en assemblée générale.</p>
PPT Article 14-2 et de la loi du 10 juillet 1965) et Fond travaux alur obligatoire et 14-2-1 Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire de minimum 5%/budget.	<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 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.

Demande en injonction de payer devant le président du tribunal judiciaire

(Article 1313 du code civil, articles 1405 à 1424 du code de procédure civile)

Nous vous invitons à lire attentivement la notice n° 51156 avant de remplir ce formulaire.

Votre identité (demandeur) :

► Si vous êtes une personne physique, remplissez les rubriques suivantes :

Madame Monsieur

Votre nom de famille (nom de naissance) : _____

Votre nom d'usage (exemple : nom d'époux / d'épouse) : _____

Vos prénoms : _____

Votre date de naissance : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Votre lieu de naissance : _____

Votre nationalité : _____

Votre profession : _____

Votre adresse : _____

Complément d'adresse : _____

Code postal |_|_|_|_|_|_| Commune : _____

Pays : _____

Votre adresse électronique : _____@_____

► Si vous êtes une personne morale, remplissez les rubriques suivantes :

Forme de la société (SA, SARL, EURL, SCI, SCP...) : _____

Dénomination : _____

Représentée par : _____

Adresse du siège social : _____

Code postal : |_|_|_|_|_|_| Commune : _____

Adresse électronique : _____@_____

Numéro de téléphone : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Numéro de télécopie : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Requête aux fins de saisine du tribunal judiciaire ou du tribunal de proximité Demande en paiement d'une somme inférieure ou égale à 5000 €

(articles 748-8 et 818 du code de procédure civile)

Nous vous invitons à lire attentivement la notice n° 52305 avant de remplir ce formulaire.



Votre identité (demandeur) :

► Si vous êtes une personne physique, remplissez les rubriques suivantes :

Madame Monsieur

Votre nom de famille (nom de naissance) : _____

Votre nom d'usage (exemple : nom d'époux / d'épouse) : _____

Vos prénoms : _____

Vos date et lieu de naissance : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

à _____

Votre nationalité : _____

Votre profession : _____

Votre adresse : _____

Complément d'adresse : _____

Code postal |_|_|_|_|_|_| Commune : _____

Pays : _____

Votre adresse électronique : _____@_____

Votre numéro de téléphone : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Bénéficiez-vous de l'aide juridictionnelle ? Oui non

Si oui indiquez la date de la décision |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| ou la date à laquelle vous en avez fait la demande |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

► Si vous êtes une personne morale, remplissez les rubriques suivantes :

Forme de la société (SA, SARL, EURL, SCI, SCP...) : _____

Dénomination : _____

Représentée par : _____

Adresse du siège social : _____

Code postal : |_|_|_|_|_|_| Commune : _____

Adresse électronique : _____@_____

Numéro de téléphone : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Numéro de télécopie : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|