

Le recouvrement des charges de copropriété

SERVICES IMMOBILIERS



Crédit photo : Adobestock
Portrait : Jean-David Chétrite

É D I T O

La question des charges est un sujet très sensible dans de nombreuses copropriétés. En effet, ces dernières constituant de véritables collectivités, les moindres impayés ou retards de paiement, liés parfois à un comportement incivil de certains, peuvent entraîner rapidement des conséquences très dommageables pour toute la communauté.

C'est au syndic que revient le rôle d'assurer le recouvrement, amiable ou judiciaire, des charges auprès de l'ensemble des copropriétaires. Or, là comme ailleurs, si certains s'acquittent de leurs obligations, régulièrement et dans les temps, d'autres, heureusement moins nombreux, doivent être rappelés à leurs devoirs par différents moyens de contrainte.

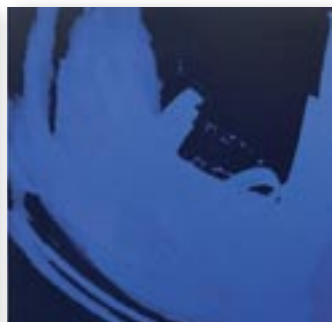
Ce n'est pas, et de loin, le rôle le plus agréable de notre métier, que nous remplissons toutefois avec le soin et la minutie nécessaires afin de conserver un équilibre financier permanent, condition essentielle pour assurer un bon niveau d'entretien et de maintenance des copropriétés.

Le propos ici n'est pas de faire un article juridique en se perdant dans le dédale complexe des procédures judiciaires. Nous souhaitons simplement rappeler les règles générales en matière de recouvrement de charges et présenter nos méthodes de travail et les moyens que nous mettons en œuvre pour assurer la bonne santé financière des copropriétés dont la gestion nous a été confiée.

RÉGINE DAUPHIN
Responsable du pôle Contentieux

Les Fenêtres Loiselet & Daigremont

Depuis plus de 25 ans, Loiselet & Daigremont encourage la création artistique et confie à un artiste le soin d'illustrer l'image du groupe, avec pour thème principal « Les Fenêtres ». Si la fenêtre revêt multiples symboliques, la plus commune est l'ouverture au monde. C'est aussi l'un des principaux éléments d'un bien immobilier.



C'est quoi, les charges ?

Les charges de copropriété sont les dépenses courantes ou exceptionnelles auxquelles doivent contribuer collectivement les copropriétaires, du simple fait de leur statut.

Elles concernent aussi bien le paiement des frais entraînés par les services collectifs et les éléments d'équipement commun (par exemple le chauffage, l'ascenseur), l'entretien de l'immeuble (par exemple le nettoyage des parties communes, les frais d'enlèvement des ordures ménagères), les coûts d'administration (par exemple l'assurance ou les honoraires du syndic, les frais de tenue des assemblées générales) ou encore les dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble (par exemple le ravalement des façades ou la réfection des toitures).

Tous les copropriétaires sont tenus de participer au paiement des charges, à hauteur de leur quote-part des parties communes - appelée « tantièmes » ou parfois « millièmes » - associée à chaque lot de copropriété (appartement, cave, parking, local commercial, etc...). C'est le règlement de copropriété qui fixe les règles de répartition des charges entre les copropriétaires.

Chaque année, les copropriétaires, réunis en assemblée générale, votent un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes. Ils peuvent également voter des dépenses exceptionnelles pour assurer la conservation, la réparation ou l'amélioration de l'immeuble.

Les charges prévues au budget prévisionnel ainsi voté sont financées par le versement sur le compte du syndicat des copropriétaires de provisions appelées par quart chaque début de trimestre. En fin d'exercice, un rapprochement est opéré entre le montant des dépenses effectives et le budget appelé.

LE RECOUVREMENT

Chaque trimestre, le syndic adresse donc à chaque copropriétaire un avis (également dénommé appel de fonds) lui indiquant le montant de la provision à régler. La date de paiement de cet appel de fonds n'est pas choisie par le syndic. L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose en effet que le versement doit intervenir le premier jour du trimestre civil, sauf si l'assemblée générale prévoit une fréquence différente, ce qui, il faut le reconnaître, arrive très rarement...

Si l'appel de fonds n'est pas payé à bonne date, une mise en demeure est, comme le prévoit la loi, adressée par courrier recommandé au retardataire. Cette notification rappelle le devoir de payer et invite à nous contacter en cas de difficultés passagères afin de mettre en place, si besoin, un échéancier de paiement. Cette mise en demeure ouvre la période dite de « pré-contentieux » et fixe le point de départ du calcul des intérêts de retard au profit de la copropriété. Si l'appel de fonds n'est toujours pas payé dans le mois qui suit, un nouveau rappel est adressé au copropriétaire défaillant.

Faute de règlement à l'issue de ce second rappel, le

dossier passe de la phase pré-contentieuse à la phase contentieuse. Il est alors confié, chez Loiselet & Daigremont, au service ad hoc. Dans un souci d'efficacité, nous avons en effet fait le choix d'un service spécialisé et d'une équipe dédiée au recouvrement des charges impayées.

Notre équipe, qui maîtrise parfaitement les procédures de recouvrement, effectue un suivi rigoureux des impayés pour chaque immeuble, tenu à la disposition des conseils syndicaux. Intransigeants lorsqu'il faut l'être, nos collaboratrices et collaborateurs savent aussi être à l'écoute pour trouver les solutions les plus adaptées lorsque les copropriétaires rencontrent des difficultés passagères ; car nous privilégions le dialogue, souvent source de résolutions amiables évitant d'exposer les copropriétés à des frais de recouvrement qui peuvent s'avérer importants.

LA PROCÉDURE

Sans paiement et sans prise de contact de la part du débiteur, à défaut d'accord amiable et d'une sommation d'huissier demeurée infructueuse, le dossier est confié à un avocat spécialisé qui assurera la défense des intérêts de la copropriété. Une mise en demeure est envoyée par l'avocat qui enjoint à nouveau le débiteur à payer ou à prendre contact avec lui dans le but de trouver une solution amiable.

Nous restons, en effet, à l'écoute des copropriétaires à tous les stades de la procédure et recherchons toujours activement des solutions qui permettent au débiteur de faire face à ses obligations, tout en préservant les intérêts de la copropriété. Rappelons à tous ceux qui se retrouvent dans une situation similaire que le pire comportement est de « faire la sourde oreille ». Contacter nos services permet de trouver une solution dans la plupart des cas.

Si la mise en demeure de l'avocat reste infructueuse, nos équipes engagent alors, avec ce dernier, la procédure devant le tribunal judiciaire. Rappelons que si le syndic doit être autorisé par l'assemblée générale pour engager une procédure au nom de la copropriété (article 55 du décret du 17 mars 1967), le recouvrement de charges est l'un des deux seuls cas où il peut engager une action devant le tribunal sans avoir besoin de cette autorisation.

La copropriété dispose des procédures d'exécution de droit commun pour parvenir au règlement des charges dues au syndicat. La loi du 10 juillet 1965 offre en plus des garanties particulières à la copropriété. L'article 19 de ladite loi permet par exemple au syndicat des copropriétaires de bénéficier du mécanisme de l'hypothèque légale, hypothèque qui peut être inscrite par le syndic sans autorisation de l'assemblée générale. Elle reste une sûreté efficace dans la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires, notamment en cas de vente du lot dans le cadre d'une saisie immobilière.

En parallèle de l'hypothèque légale, l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 confère au syndicat des copropriétaires un privilège immobilier spécial qui permet à la copropriété d'obtenir le règlement de l'arriéré de charges en cas de mutation à titre onéreux, du ou des lots appartenant au copropriétaire défaillant.

Pour mener à bien son action en recouvrement de charges, notre service contentieux doit fournir les nombreux documents et justificatifs demandés par les tribunaux : en général, un décompte faisant apparaître les charges et travaux appelés, les frais et versements effectués depuis l'origine de la dette, les appels et les relevés de compte de charges générales, un état des lots tels qu'ils figurent au règlement de copropriété, ainsi que les procès-verbaux d'assemblées générales.

Précisons que nous mettons en œuvre les moyens permettant d'obtenir devant le tribunal, non seulement le paiement de l'intégralité des charges impayées mais également le remboursement des frais exposés

Comment payer ses charges ?

Chaque trimestre, vous recevez un appel de fonds, par La Poste ou par voie électronique, selon le choix que vous avez effectué. Ce document vous est adressé le plus souvent 15 jours avant la date de l'échéance.

Quels sont les moyens proposés pour payer vos charges ? Il faut distinguer selon le mode de réception de l'avis d'appel :

■ **appel de fonds « papier » vous avez la possibilité de payer :**

- par chèque bancaire,
- par TIP joint à l'appel de fonds,
- par virement SEPA sur LoDaWeb,
- ou automatiquement en vous inscrivant au programme de paiement automatique des charges.

■ **appel de fonds « électronique » les possibilités offertes sont :**

- le paiement électronique, c'est-à-dire le virement SEPA sur LoDaWeb,
- le prélèvement automatique.

Le paiement électronique est instantané et totalement sécurisé. Il évite les contraintes du courrier postal : enveloppe, timbre, déplacement pour poster le courrier, délai d'acheminement...

Précisons enfin que le virement SEPA ne nécessite pas de détenir les références bancaires de la copropriété : les opérations sont programmées sur votre compte personnel LoDaWeb...

LoDaWeb

pour obtenir le jugement. Nous demandons également au Tribunal l'attribution de dommages et intérêts au profit de la copropriété. En effet, le manquement du débiteur à son obligation essentielle à l'égard du syndicat des copropriétaires de régler ses charges sans justifier de raisons valables est constitutif d'une faute qui cause à la collectivité des copropriétaires, privée de sommes nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, un préjudice financier direct.

Dès l'obtention du jugement à l'encontre du copropriétaire défaillant, et à défaut de règlement, le dossier est confié à un huissier de justice. Une saisie des comptes bancaires ou des salaires du débiteur peut être engagée. Cette procédure permet, dans un grand nombre de dossiers, d'obtenir le règlement des sommes impayées. Si le règlement ne peut être obtenu de cette façon, nous engageons alors la saisie immobilière des lots appartenant au copropriétaire défaillant. Cette procédure, qui nécessite un vote de l'assemblée générale, peut aboutir à la vente effective des biens.

ÉVITER LES DÉRIVES...

Nos services assurent, tout au long de l'année, un suivi très strict des impayés. Ils communiquent de manière régulière avec les conseils syndicaux qui s'intéressent à ces questions et les informent de l'avancée des procédures.

Un recouvrement rigoureux et attentif est en effet la garantie d'éviter les difficultés financières dans les copropriétés et le cortège de suites désagréables pour tous : fournisseurs payés avec retard, difficultés voire impossibilité d'engager des travaux, augmentation des charges inhérente aux frais de procédure.

Nous avons à cœur de jouer pleinement notre rôle de défense de l'intérêt collectif de la copropriété, sans négliger et en prenant en compte les intérêts individuels des copropriétaires qui peuvent ponctuellement rencontrer des difficultés (Charte GOLD Loiselet & Daigremont).

Syndic et copropriété...

Lorsqu'un copropriétaire ne paye pas les charges appelées, il ne pénalise pas le syndic, comme on l'entend fréquemment, mais bien la copropriété, c'est-à-dire la communauté des copropriétaires.

Il est important de rappeler que chaque copropriété dispose de son propre compte bancaire, distinct de celui du syndic...

On comprend donc facilement que lorsque des copropriétaires ne payent pas leurs charges, cela impacte directement les finances de la copropriété et risque de compromettre le paiement des fournisseurs, des salariés et des entreprises qui interviennent dans l'immeuble. Cela risque de dégrader la qualité des prestations de ces intervenants, voire de suspendre la fourniture de certains services (eau, électricité, chauffage par exemple).