

LE TRAITEMENT JUDICIAIRE DES IMPAYÉS EN COPROPRIÉTÉ, UNE QUESTION D'ÉQUILIBRE

TÉMOIGNAGE DE M^o BILSKI, AVOCATE

Échanges avec Maître Sophie Bilski, avocate spécialisée en droit de la copropriété

7 sept. 2017

EN PHASE PRÉ-CONTENTIEUSE, LE SYNDIC AUX COMMANDES

Quand recourir aux actions judiciaires ? Au syndic de décider !

En réponse à l'obligation qui lui est faite d'assurer le recouvrement des charges de copropriété, définie par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé de déterminer le moment opportun pour avoir recours à un avocat.

Pour ce faire, il doit d'abord apprécier la situation au regard du fonctionnement de l'immeuble et des copropriétaires. Il échange ensuite avec le copropriétaire débiteur et met en place, le cas échéant, des échéanciers, avant d'engager la phase contentieuse.

Maître BILSKI constate que, bien souvent, « *la procédure est d'autant plus lente qu'on ne l'a pas introduite assez tôt.* » Elle insiste sur l'importance d'éviter la multiplication des relances et mises en demeure, source de discrédit auprès des copropriétaires débiteurs si ces menaces d'action judiciaires ne sont pas mises en œuvre.

Comment communiquer ? Maîtriser l'information délivrée, actualisée

Lorsque le syndic ne parvient pas à obtenir le paiement des charges, il peut recourir à un avocat spécialisé pour diligenter une action judiciaire. La bonne circulation de l'information entre le syndic et l'avocat est primordiale, tant pour obtenir les éléments utiles au traitement du dossier (décompte de la dette, coordonnées des copropriétaires, numéros des lots concernés), que pour assurer la crédibilité de l'action judiciaire auprès des copropriétaires.

L'avocat adresse par recommandé une mise en demeure au copropriétaire à l'adresse utilisée par le syndic pour l'envoi des appels de fond et des PV d'AG. En parallèle, une lettre simple et un courriel sont souvent envoyés simultanément pour accroître la probabilité de toucher des copropriétaires qui n'iraient pas chercher leur recommandé. L'absence de retour de l'accusé de réception peut signifier un changement d'adresse. L'avocat doit alors entreprendre des recherches pour identifier le nouveau lieu de résidence du copropriétaire.

L'avocat transmet au syndic les demandes d'échéanciers ou les contestations de charges émanant des copropriétaires débiteurs.

Maître BILSKI insiste sur l'importance d'instaurer un travail d'équipe entre l'avocat et le syndic, avec des échanges d'informations fluides qui permettent de disposer en temps réel d'un niveau d'information identique et d'éviter ainsi que le copropriétaire défaillant n'expose à chacun des situations différentes.

« *À partir du moment où l'on déclenche une procédure judiciaire les réactions viennent de toute part, donc il faut absolument que l'information soit transmise très rapidement pour que l'on puisse être crédible.* »

L'échange avec le copropriétaire est déterminant pour évaluer précisément ses difficultés. L'avocat a de plus en plus recours aux courriels pour communiquer avec le syndic mais aussi avec le copropriétaire défaillant, les personnes répondant plus volontiers par ce canal.

La base de données du syndic doit donc comporter les coordonnées exactes des copropriétaires, notamment leurs adresses électroniques collectées en amont.

Pour disposer de toutes les données sur la gestion de la copropriété, l'accès à l'*extranet* du syndic représente également un gain de temps certain lorsqu'il est correctement actualisé. De manière générale, l'avocat doit veiller au contenu de l'information délivrée, car elle peut devenir source de tensions au sein de la copropriété si elle est utilisée par un copropriétaire agacé ou un syndic maladroît pour exercer une pression sur les débiteurs.

Quelle conduite adopter face aux débiteurs ? Tenir compte de plusieurs facteurs

À l'issue de cette première étape, le syndic, conseillé par l'avocat, doit décider de la conduite à tenir auprès du copropriétaire défaillant : par exemple, mise en place et suivi d'échéanciers ou, lorsque le risque de non respect de l'échéancier est important, rédaction d'un protocole d'accord signé par le copropriétaire et le syndic.

Le choix de la mesure adéquate dépend des antécédents du copropriétaire, du montant de l'arriéré, du budget de l'immeuble ainsi que des autres impayés existants.

Maître BILSKI précise que « *le protocole d'accord est aussi très utile quand le débiteur a du mal à comprendre l'échéancier, cela permet de le formaliser. Mais il ne faut pas l'utiliser systématiquement car c'est lourd et peut effrayer.* »

S'il n'y a pas de paiement suite à ces solutions amiables, l'avocat propose au syndic d'assigner le copropriétaire défaillant, pour engager une procédure contentieuse. ▶

► PHASE CONTENTIEUSE : UN ÉQUILIBRE À TROUVER, DU SUR-MESURE

« Il s'agit de faire du sur mesure à chaque étape de la procédure, en tenant compte de la situation financière du copropriétaire en impayé et de la copropriété, ainsi que de l'équilibre entre les frais à engager et les sommes en jeu ». Comme lors de la phase pré-contentieuse, il convient de s'appuyer sur une étroite concertation entre l'avocat et le syndic.

Opter pour la procédure au fond, saisir la juridiction compétente

La procédure la plus efficace en matière de recouvrement de charges de copropriété est la procédure au fond car les procédures de référés, instaurées par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, se heurtent souvent à des contestations soulevées par le copropriétaire qui font obstacle à l'obtention d'une décision judiciaire et obligent à réintroduire une procédure au fond.

La juridiction est choisie en fonction de l'enjeu financier : les litiges allant jusqu'à 10 000 euros relèvent de la compétence des tribunaux d'instance et, au-delà, des tribunaux de grande instance. La compétence de la juridiction de proximité pour les litiges jusqu'à 4 000 euros a été supprimée depuis le 1^{er} juillet 2017, ce qui constitue une évolution positive selon Maître BILSKI. La pluridisciplinarité des magistrats des juridictions de proximité pouvait conduire à des difficultés d'interprétation et de mauvaises décisions.

L'assignation, le déclencheur

La procédure débute par la rédaction d'une assignation, signifiée au copropriétaire par voie d'huissier. De nombreux copropriétaires se manifestent auprès de l'huissier, de l'avocat ou du syndic après réception d'une assignation.

Des négociations peuvent alors être mises en place efficacement pour expliquer au copropriétaire débiteur pourquoi il doit s'acquitter non seulement de sa dette de charges courantes mais également des frais de procédure engagés par le syndic.

Pour poursuivre la procédure, un travail rigoureux est mené pour constituer les pièces du dossier de manière à présenter la dette le plus clairement possible au magistrat. L'avocat sollicite le syndic pour obtenir un décompte actualisé de la dette, des appels de fonds impayés, des PV d'AG et des contrats de syndic. Il transmet également la signification de l'assignation, élément qui introduit la procédure.

Seuls les frais de procédure « nécessaires » sont imputables !

La question des frais de procédure est délicate car, s'il est de l'intérêt des copropriétaires de se voir rembourser les frais de procédure, la loi et la jurisprudence n'exigent pas une prise en charge systématique des frais par le copropriétaire responsable de l'impayé.

L'article 10-1 de la loi de la loi du 10 juillet 1965 indique que les frais nécessaires au recouvrement sont imputables au copropriétaire défaillant, mais sa modification par la loi du 13 juillet 2006 « portant engagement national pour le logement » précise la nature de ces frais nécessaires, qui sont notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque (débours).

Or, les magistrats ont majoritairement tendance à s'en tenir à cette interprétation restrictive et à ne pas prendre en compte les frais réels de procédure, alors même que la loi ALUR a depuis lors redéfini plus largement les frais qui doivent être supportés par le seul copropriétaire (article 9 de l'annexe 1 du décret du 26 mars 2015).

De manière générale, la seule compensation attribuée au syndic prend la forme d'une allocation de dommages et intérêts et d'indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Cette compensation est généralement très faible car, pour le tribunal, la situation est celle d'une dette individuelle supportée par une collectivité de copropriétaires.

C'est pourquoi il est indispensable d'annoncer en amont aux copropriétaires que la procédure va avoir un coût afin qu'ils aient conscience qu'ils ne vont pas recouvrer immédiatement l'impayé et que la procédure est synonyme de frais supplémentaires à leurs charges.

Maître BILSKI fait état de nombreuses situations où le syndic a imputé le coût des frais de procédure sur le compte du copropriétaire débiteur pour l'inciter à les payer mais elle précise que cette pratique n'est pas conforme à la loi et tend à dissimuler à l'ensemble des copropriétaires la réalité de ces frais qu'ils vont certainement devoir prendre en charge eux mêmes. Il est préférable de conclure un accord avec le copropriétaire incriminé afin de s'assurer de la prise en charge des frais des intervenants et pour le syndic de provisionner cette dépense.

« Je milite auprès des syndicats de copropriété pour qu'ils créent un budget procédure. C'est encore rarement le cas. Si cette dépense n'est pas provisionnée, ils se retrouvent dans l'impossibilité de payer les honoraires d'avocat et attendent de recevoir les sommes recouvrées ...sauf qu'il ne s'agit pas d'un budget pour les honoraires de l'avocat mais du remboursement d'une créance ».

Le recours à l'aide juridictionnelle : une réelle aide ?

Le recours à l'aide juridictionnelle ne constitue pas nécessairement une alternative adaptée à ces frais de procédure. Pour le copropriétaire défaillant, la demande d'une aide juridictionnelle est une manière de ralentir le processus car les délais sont très longs. Concernant l'avocat des copropriétaires, Maître BILSKI constate que les procédures de recouvrement de charges, très chronophages, ne peuvent être réalisées que de manière très sommaire par l'avocat mandaté par l'aide juridictionnelle, qui n'aura ni le temps ni les moyens de mener le travail de contact des personnes et de collecte des pièces.

Maintenir la procédure malgré les accords obtenus ? Peut-être !

Une fois la procédure lancée, Maître BILSKI souligne que chaque situation appelle des solutions adaptées. En fonction de la gravité de l'impayé, il peut en effet être utile de maintenir la procédure malgré les accords de paiement et l'éventuelle signature d'un protocole.

L'avocat peut demander le renvoi de l'affaire, le temps que l'échéancier se déroule afin de ne pas perdre le bénéfice de l'introduction de la procédure si les impayés persistent. Il peut aussi solliciter l'entérinement du protocole d'accord par le tribunal pour obtenir un titre exécutoire. En cas de non respect du protocole d'accord, le recouvrement forcé pourra être mis en œuvre sans avoir à reprendre la procédure depuis le début.

De même, lorsque le copropriétaire en situation d'impayé reprend sporadiquement le paiement des charges, il est nécessaire d'évaluer l'intérêt de poursuivre la procédure en fonction du montant restant à recouvrer, des risques pour la copropriété en cas de non respect des engagements pris et de la prise en charge des frais de procédure.

Pour réaliser ces choix, Maître BILSKI rappelle la nécessité d'un dialogue de qualité avec le syndic. « *C'est important qu'il y ait une grande discussion entre le syndic et l'avocat car il n'y a pas de solutions définies et parfois on se trompe* ».

En dernier recours, opter pour un mode de recouvrement forcé selon la situation

Une fois la décision judiciaire obtenue, elle doit être signifiée le plus rapidement possible par huissier au copropriétaire défaillant, afin de la lui rendre opposable et de pouvoir lui en réclamer le paiement. À ce stade, des négociations sont toujours possibles avec le copropriétaire débiteur, mais Maître BILSKI déconseille de lui accorder des délais de paiement sous peine de discréditer la décision de justice, si elle n'en accorde pas. Plusieurs moyens de recouvrement forcé sont mobilisables pour les charges de copropriété, en fonction de la situation :

1. La saisie bancaire est le moyen le plus fréquent, le plus efficace et le moins onéreux. Elle est mise en œuvre quasi systématiquement et donne généralement satisfaction. Si cela ne fonctionne pas, il s'agit de s'interroger sur le mode d'occupation du bien pour choisir l'un des autres moyens de recouvrement.

2. La saisie des loyers peut également être efficace lorsque le bien est en location et à condition que le locataire s'exécute. Si ce n'est pas le cas, il est possible de l'assigner devant le juge de l'exécution pour le rendre débiteur personnel des sommes dues par son bailleur. Cette démarche engendre cependant des frais de procédure supplémentaires pour un résultat aléatoire, selon la solvabilité du locataire.

3. La saisie des meubles peut être utilisée pour faire pression sur le copropriétaire. Cependant il est rare d'aller au terme de cette procédure car les frais liés à l'organisation de la vente des meubles risquent d'être plus élevés que le produit espéré.

4. La saisie immobilière est la procédure la plus lourde. C'est une procédure à part entière qui aboutit à la vente du bien immobilier. Il s'agit du seul mode d'exécution qui nécessite d'être voté en assemblée générale de copropriété.

Le syndic, dans les cas où il n'y a aucun enchérisseur lors de la vente, reste adjudicataire du bien et doit consigner le prix de vente. Le syndic devient donc le propriétaire du lot et doit ensuite le vendre à l'amiable pour pouvoir se payer sur le prix.

Lorsque la vente est réalisée, la saisie immobilière permet au syndic d'être réglé de sa créance grâce à la valeur du bien, en principe supérieure à la dette de charges, et grâce au super privilège instauré par la loi. Le syndic doit être réglé avant les autres créanciers pour les charges et travaux de l'année de la vente et des deux années antérieures. Cette procédure est la plus efficace mais aussi la plus onéreuse et la plus traumatisante pour la copropriété. L'inscription de la saisie immobilière à l'ordre du jour de l'assemblée générale suffit parfois à faire réagir le copropriétaire concerné. Il est donc important de l'y inscrire au bon moment, en tenant compte à la fois des relations dans la copropriété et du caractère annuel de l'assemblée. ■

© Forum des politiques de l'habitat privé 2017

Une production du *Groupe de Travail Copropriétés*

Copilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT

Rédaction : FORS-RS

Direction, conception et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 16 membres

www.forumhabitatprive.org