

## Recouvrement des charges de copropriété impayées

Comment se déroule la procédure de recouvrement des charges impayées par un copropriétaire ? Nous vous présentons la réglementation à toutes les étapes de la procédure.

Les charges sont les dépenses qui incombent définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

### Mettre en demeure le copropriétaire défaillant

Le recouvrement des charges est de la compétence exclusive du syndic de copropriété. Il n'a besoin d'aucune autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour engager des actions en recouvrement des charges.

Dès le 1<sup>er</sup> impayé de charges, le syndic doit mettre en demeure le copropriétaire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte du commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) de régler sa quote-part de charges.

#### À noter

Dans le cadre d'une indivision, le syndic doit mettre en demeure tous les coïndivisaires, sauf clause contraire du règlement de copropriété. Si la propriété du lot est démembrée, en principe, les charges sont réparties entre usufruitier (lorsqu'elles concernent la jouissance du bien) et nu-propiétaire (lorsqu'elles concernent des dépenses exceptionnelles). Le syndic devra donc mettre en demeure l'un ou l'autre selon la nature des charges, sauf clause contraire du règlement de copropriété imposant une solidarité entre usufruitier et nu-propiétaire.

Le syndic peut engager sa responsabilité s'il n'agit pas en cas d'impayé de charges.

#### À savoir

Le copropriétaire défaillant peut bénéficier, sous certaines conditions, d'une aide financière du fonds de solidarité pour le logement (FSL) pour payer ses charges en cas de difficulté.

Les frais de mise en demeure (y compris les frais du commissaire de justice) engagés par le syndic sont à la charge du copropriétaire défaillant.

Le copropriétaire défaillant a **30 jours pour payer les charges**.

Des intérêts de retard sont dus au taux légal à partir de la mise en demeure.

Par ailleurs, le copropriétaire défaillant peut être condamné à payer des dommages et intérêt pour réparer le préjudice causé au syndicat des copropriétaires.

#### À noter

si le copropriétaire ne règle pas 1 seul appel de charges **dans les 30 jours suivant la mise en demeure** les charges antérieures et les appels provisionnels à venir peuvent être exigés.

### Relancer le copropriétaire défaillant

Si l'impayé persiste, le syndic peut adresser au copropriétaire défaillant une lettre de rappel. Dans cette lettre, il doit lui être rappelé que la date de paiement des charges est dépassée et qu'à défaut de paiement, une tentative de règlement à l'amiable puis une procédure de recouvrement devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pourront être lancées à son encontre.

Les frais de relance engagés par le syndic sont à la charge du copropriétaire défaillant.

### Tenter un règlement à l'amiable avec le copropriétaire défaillant

En cas d'impayés de charges inférieur ou égal à 5 000 €, le syndic doit faire appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur (démarche payante) ou à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat) pour trouver une solution.

Ce recours est obligatoire avant de faire un recours devant le juge.

### Recourir au juge

Si le copropriétaire défaillant ne paie pas dans les 30 jours et après mise en demeure restée infructueuse, ou si aucun accord amiable de remboursement de la dette n'a pu être trouvé, le syndic doit engager une procédure devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Le syndic peut mettre en œuvre une procédure judiciaire accélérée (référé) pour obtenir une condamnation rapide du copropriétaire défaillant.

Le tribunal vérifie si les charges réclamées sont certaines, liquides et exigibles.

Si c'est le cas, les sommes suivantes sont alors **immédiatement exigibles** :

Impayé de charges au titre du budget prévisionnel

Impayé de charges pour des travaux non compris dans le budget prévisionnel

Cotisations du fonds de travaux

Ou toutes sommes restant dues pour les exercices précédents après approbation des comptes par l'assemblée générale

#### Attention

les impayés de charges peuvent être réclamés au copropriétaire défaillant dans un délai maximal de 5 ans. En outre, un copropriétaire peut faire une action en nullité devant le tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble lorsque la répartition des charges n'est pas conforme à la loi.

### Saisir les biens du copropriétaire défaillant

Toute créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre du copropriétaire défaillant est garantie par une **hypothèque légale** permettant de saisir et vendre le lot de copropriété.

Le syndic peut faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. L'inscription est faite lorsque le copropriétaire défaillant n'a pas réglé ses charges après la mise en demeure. Le syndic peut également en accepter la mainlevée et, en cas d'extinction de la dette, en demander l'annulation.

En outre, le syndicat des copropriétaires a une **hypothèque légale spéciale** lorsque le copropriétaire défaillant décide de vendre son lot. L'opposition à la vente est formée par le syndic. Elle permet d'obtenir le paiement des sommes dues sur le prix de vente.

Le syndic peut également recourir à une mesure de saisie conservatoire pour saisir les meubles du copropriétaire défaillant.

#### À savoir

Le syndic n'a pas à obtenir l'autorisation préalable du juge pour engager une mesure de saisie conservatoire ou une mesure de sûreté judiciaire (par exemple, hypothèque) à l'encontre du copropriétaire défaillant.

#### Budget et charges de copropriété

##### Questions – Réponses

- Qui paie les charges de copropriété l'année de la vente du logement ?
- Le salaire du concierge, gardien ou employé fait-il partie des charges locatives ?

Toutes les questions réponses

##### Et aussi...

- Budget et charges de copropriété

##### Pour en savoir plus

- La consultation des pièces justificatives des charges  
Source : Institut national de la consommation (INC)
- Précisions sur la lettre recommandée électronique  
Source : Institut national de la consommation (INC)

##### Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

#### Comment faire si...

J'achète un logement

##### Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  
Articles 10 et 10-1, 19 à 19-2 et 42
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  
Articles 35 à 36, 55 et 60



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00