

RECouvreMENT DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ PAR L'HUISSIER DE JUSTICE

TENTATIVE DE RECouvreMENT AMIABLE

Il envoie, mandaté par le syndic, une mise en demeure au débiteur, et à défaut de réponse, procède à des relances.

Il peut également entrer en contact avec le copropriétaire défaillant afin de lui proposer un échéancier et de formaliser un arrangement amiable.

DÉCLENCHEMENT ET POURSUITE DES PROCÉDURES JUDICIAIRES

L'injonction de payer :

Il s'agit d'une procédure **simple et rapide** qui sur simple dépôt au tribunal judiciaire de justificatifs des créances, peut donner lieu à l'émission d'un titre exécutoire **sans audience**. L'huissier de justice portera au copropriétaire défaillant l'ordonnance d'injonction de payer et si celle-ci n'est pas contestée, pourra procéder au recouvrement effectif de la créance.

La procédure classique :

L'huissier de justice accompagne le syndic en préparant le dossier afin de **saisir le juge**, passé un délai de 30 jours de non-paiement. Depuis la loi ELAN de 2018, cette procédure revêt un caractère particulièrement dissuasif : si la dette est reconnue le copropriétaire défaillant doit non seulement s'acquitter de l'arriéré de ses charges mais également toutes les provisions pour les charges à venir définies par le budget prévisionnel ainsi que les charges pour travaux, à partir du moment où ces charges ont été votées en assemblée générale.

Une procédure simplifiée pour les petites créances :

La loi Macron de 2016 a introduit une nouvelle procédure destinée au recouvrement des créances de **moins de 5000 euros** (article R. 125-1 du Code des procédures civiles d'exécution). Sur saisine du syndic, l'huissier de justice qui obtient un accord de la part du débiteur, dispose alors d'un titre exécutoire **sans qu'il soit besoin d'en passer par le juge**.

LE RECouvreMENT EFFECTIF DES IMPAYÉS

Une fois le titre exécutoire obtenu, l'huissier de justice dispose de plusieurs moyens de percevoir le remboursement des impayés de charges de copropriété afin de les restituer au syndic.

Le syndic bénéficiant d'un « privilège immobilier », il peut demander à l'huissier de justice de procéder à des **saisies** (sur salaire, sur compte bancaire, du véhicule, du mobilier...). Lorsque le copropriétaire défaillant loue son bien, l'huissier de justice peut ponctionner les sommes dues directement **sur les loyers** versés par les locataires.

Si le copropriétaire se révèle insolvable, le syndic peut faire **saisir le lot**.

Il peut également formuler opposition lors de la vente d'un lot par le copropriétaire, lorsque celui-ci est encore redevable de sommes au titre des charges de copropriété, et les récupérer auprès du notaire sur le prix de vente.

Les frais de procédure sont à la charge du copropriétaire défaillant.