



PRÉVENIR ET MIEUX TRAITER LES IMPAYÉS DE CHARGES

Les 20 propositions du cercle d'experts **QUALISR**

janvier 2022



PRÉVENIR LES IMPAYÉS DE CHARGES, C'EST PRÉVENIR LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS !

L'édito d'Olivier Safar, Président de QualiSR

LES 20 PROPOSITIONS DU CERCLE D'EXPERTS QUALISR

2 Le risque d'impayés de charges a été identifié dès les premiers jours de la crise sanitaire dans le secteur tertiaire. Dans le champ de l'habitat, il a été moins évoqué, certainement en raison de la mobilisation de l'Etat qui a immédiatement mis en place des mesures de chômage partiel pour préserver le pouvoir d'achat des ménages. Fort heureusement, les professionnels n'ont pas observé jusqu'à présent d'explosion des impayés de charges en copropriété. Plus préoccupant a pour le moment été l'impact de la crise Covid sur les travaux en copropriété lié à l'attentisme de certains des copropriétaires dans une période incertaine.

Il n'en reste pas moins que **la prévention et le traitement efficace des impayés de charges sont essentiels pour éviter que les copropriétés ne plongent dans la spirale de la dégradation** : manque d'entretien de l'immeuble, résiliation de certains contrats parfois obligatoires, renoncement à des travaux, notamment de rénovation énergétique... A l'heure où les aides publiques ont vocation à diminuer au fur et à mesure du retour au sérieux budgétaire dans le cadre de la fin du "quoi qu'il en coûte", le risque de voir le nombre de copropriétaires placés en situation d'insolvabilité augmente.

C'est l'une des raisons pour laquelle QualiSR a réuni un cercle d'experts pour formuler une série de propositions dans la perspective d'anticiper au mieux ce risque économique qui pourrait très vite devenir un risque social.

L'origine de cette démarche vient également de la multiplication des propositions sur cette question ces derniers mois. En effet, "les 30 propositions de PROCIVIS Lab' pour stopper la dégradation des copropriétés", "les quinze mesures pour un traitement efficace des impayés de charges" de l'Association des Responsables de Copropriétés (l'ARC), ou encore les récentes réflexions des organisations représentatives des professionnels des services immobiliers (FNAIM et UNIS) témoignent de l'importance de faire progresser le droit et les pratiques en la matière.

Par conséquent, c'est avec la volonté d'approfondir les propositions et d'enrichir l'arsenal de mesures qui pourraient être à disposition des pouvoirs publics, des professionnels et des copropriétés que QualiSR a réuni un groupe d'experts et de praticiens de la copropriété pour **formuler 20 propositions concrètes afin de prévenir et mieux traiter les impayés de charges**. Puissent-elles nourrir le débat public sur une question qui touche près de 10 millions de ménages et l'entretien de 30% du parc de logements dans notre pays.



LES EXPERTS QUALISR

○ **Jean-Charles ALBANESI**

Président de la commission Syndic de Copropriété de la FNAIM

○ **Carlos BÉNITEZ**

Fondateur de Comandex

○ **Henry BUZY-CAZAUX**

Président de l'Institut du management des services immobiliers

○ **Bernard CANSIANI**

Avocat

○ **Roselyne CONAN**

Directrice générale de l'ANIL

○ **Gilles FRÉMONT**

Président de l'Association Nationale des Gestionnaires de Copropriétés

○ **Chrystel GUEFFIER-PERTIN**

Responsable du département accession sociale, vente HLM, copropriété, syndic de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)

○ **Cécile GUÉRIN-DELAUNAY**

Responsable du pôle réhabilitation du réseau Soliha

○ **Emile HAGÈGE**

Directeur général de l'ARC

○ **José de JUAN MATÉO**

Directeur Délégué Procvivis Immobilier

○ **Pierre-Edouard LAGRAULET**

Avocat, docteur en Droit

○ **Olivier MUGNIERY**

Juriste, Citémétrie

○ **Alain PAPADOPOULOS**

Secrétaire général de l'association QualiSR

○ **Manuel RAISON**

Avocat, Raison Carnel Avocats

○ **Olivier SAFAR**

Président de la commission Copropriété de l'UNIS

Président adjoint de l'UNIS

Président de l'association QualiSR



PRÉVENIR LES IMPAYÉS DE CHARGES

4



1/ INFORMATION DU CANDIDAT À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ SUR LES CHARGES COURANTES ET EXCEPTIONNELLES

Le Plan Pluriannuel de Travaux va devenir obligatoire ; la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite aussi loi "climat") a prévu qu'il fasse partie des documents à communiquer au candidat acquéreur au moment de son achat, mais sans le calcul de la quote-part pour le lot concerné. Le groupe de travail QualiSR salue les premières mesures prises par le législateur, mais estime qu'il est nécessaire d'aller plus loin. C'est la raison pour laquelle il préconise d'intégrer les charges de copropriété courantes comme exceptionnelles au plan de financement des candidats à l'accession.

Des obligations d'information déjà existantes dans le cadre de certaines transactions

Lors de toute vente de lots de copropriété, le vendeur est tenu de communiquer les informations prescrites par [l'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation](#) (CCH) et parmi elles, le montant des charges de copropriété – charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel – des deux dernières années, ainsi que le cas échéant, les conclusions du Diagnostic Technique Global mentionnées au dernier alinéa de [l'article L731-1](#), s'il a été réalisé. Cette obligation inclut le carnet d'entretien de la copropriété, obligatoire depuis le 1er juin 2001, et également consultable, sur demande, par tout candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété. Il n'en reste pas moins que les informations contenues dans le carnet d'entretien sont trop limitées, et souvent insuffisamment renseignées et mises à jour, pour permettre une réflexion

préalable à l'acquisition d'un lot dans une copropriété en toute connaissance de cause. Il n'est pas non plus utilisé comme outil de gestion permettant d'anticiper les échéances à venir.

Les bailleurs sociaux, lorsqu'ils mettent en vente un ensemble immobilier, doivent également transmettre aux futurs acquéreurs la liste des travaux réalisés les cinq années précédant la vente sur les parties communes. L'organisme HLM vendeur doit en plus fournir une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipements communs qu'il serait souhaitable d'entreprendre et d'indiquer l'évaluation de ces travaux et la quote-part imputable à l'acquéreur. Ces informations sont précisées au moment où un ménage souhaite acheter un logement locatif social ([art. L 443-14-2 du CCH](#)).

D'autres dispositifs existent, notamment la transmission du diagnostic technique avant mise en copropriété pour les immeubles faisant l'objet d'une division par lots de copropriété en cas de vente à la découpe ou de mise en indivision (succession, mutation). Le diagnostic de mise en copropriété communiqué par le propriétaire à tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété a pour but d'informer les futurs copropriétaires de l'état du bien et de la copropriété ([art. L 111-6-2 du CCH](#)).

L'ensemble de ces documents transmissibles a le mérite d'exister. Certains de ces documents présentent toutefois l'inconvénient de « se tourner vers le passé », là où le candidat acquéreur aurait davantage besoin de prévisibilité dans le futur.

Étendre le champ de ces obligations d'information aux travaux futurs et les prévoir pour tout type de vente.

Ces dispositifs vont évoluer favorablement si aux travaux réalisés sont ajoutés les travaux d'envergure à prévoir, identifiés dans le cadre du Plan Pluriannuel de Travaux. En effet, la liste des travaux de remise en état prévisibles en fonction de la durée de vie des équipements est tout aussi importante, sinon davantage encore que celle des travaux réalisés, d'autant que dans le cadre d'une vente HLM, le bailleur social remet préalablement en état le clos et le couvert. A titre d'exemple, on sait pertinemment qu'il faudra intervenir sur des ascenseurs tous les 20 à 25 ans ou encore sur une chaufferie tous les 25 à 30 ans. C'est tout l'intérêt du Plan Pluriannuel de Travaux que de prévoir, dans la durée, les interventions prévisibles.

Désormais, dans le secteur social comme dans l'immobilier privé, le vendeur devra communiquer à son acquéreur le Plan Pluriannuel de Travaux adopté dans les conditions prévues au premier alinéa du II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, et à défaut de plan adopté, le projet de plan dont l'établissement est obligatoire suivant un échéancier s'étalant du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} janvier 2026.

Les informations contenues dans le Plan Pluriannuel de Travaux pourront être également avantageusement transmises aux **locataires commerciaux** intéressés à la réalisation des travaux dans la copropriété. Ces informations pourraient être ajoutées à la liste des pièces identifiées par le code de commerce devant être communiquées préalablement à la prise d'un fonds de commerce et à la prise d'un bail d'un local commercial, professionnel ou artisanal.

Informé le financeur ?

Ces informations devraient idéalement être communiquées, avec une traduction en quote-part des lots en vente, non seulement au ménage acquéreur, mais également au banquier pour intégrer au calcul du taux d'effort les charges courantes. L'option d'une transmission systématique de ces informations au banquier n'est toutefois pas retenue par le groupe de travail. Charge donc au candidat acquéreur de transmettre ces informations au banquier.

Quelle portée donner à cette obligation ?

Alourdir la liste des pièces à communiquer à l'accédant au moment de la vente peut certes aller à l'encontre de l'objectif général de simplification vers lequel il est souhaitable de tendre. Le groupe de travail QualiSR considère toutefois que la communication des informations sur les travaux à prévoir et donc les charges afférentes, est essentielle pour prévenir les impayés de charges d'un ménage n'ayant pas anticipé ces dépenses pourtant prévisibles.

Il préconise que le Plan Pluriannuel de Travaux soit transmis avant la signature de la promesse de vente, et s'il n'a pas encore été établi, qu'il soit communiqué une infographie lisible faisant apparaître un montant moyen des charges exceptionnelles et prévisibles calculé au m² sur la base de ratios standards de travaux dans un immeuble similaire.

Quel momentum pour la transmission des informations relatives aux charges prévisionnelles ?

Le groupe de travail recommande que la transmission de ces informations relatives aux charges exceptionnelles et à l'abondement du fonds travaux de la copropriété devienne obligatoire le plus tôt possible dans le processus de vente du bien.

Trois possibilités peuvent être considérées :

- une communication de ces informations traduites en quote-part sur l'annonce au même titre que celles relatives aux charges courantes.
- au moment de la visite : cette option nécessiterait une modification du modèle du bon de visite, de sorte que la preuve puisse être apportée que ces informations ont été communiquées au moment de la visite par l'agent immobilier.
- au plus tard à la date de signature de la promesse en intégrant ces informations financières dans [l'art. L721-2 du Code de la construction](#), lequel fait courir le délai de rétractation. Celles-ci viendraient compléter les conclusions du Diagnostic Technique Global (DTG), devant d'ores et déjà être communiquées au moment de cette signature.

La première option présente le mérite de la simplicité et de la clarté puisqu'elle ne conduit qu'à ajouter les informations relatives aux charges exceptionnelles à celles devant d'ores et déjà être obligatoirement mentionnées, comme le classement énergétique du bien, le placement éventuel de la copropriété sous dispositif public, la désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur judiciaire...

Les deux autres ont leur pertinence et leur cohérence, mais présentent des inconvénients ; la deuxième comporte notamment le risque d'une fiabilité aléatoire

dans la mesure où les bons de visite ne sont pas systématiquement signés, et où nombre de ventes s'effectuent sans intermédiation.

Enfin, la dernière option est cohérente avec la rédaction de l'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation (loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Alur), qui a justement pour objectif de prévenir le phénomène des copropriétés en difficulté, en permettant au candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété de mesurer sa capacité d'assumer le paiement des charges de copropriété afférentes au lot qu'il envisage d'acquérir. On peut toutefois craindre qu'au jour de la signature, le montant des charges courantes et exceptionnelles, même si il s'avère plus élevé qu'anticipé, soit une information négligée par l'acquéreur.

Sécuriser le parcours résidentiel sans freiner le marché de la transaction

Après réflexion, le groupe de travail QualiSR écarte l'argument selon lequel cette nouvelle disposition freinerait le marché de la transaction. L'introduction des informations sur les annonces de vente et l'institution du "pré-état daté" n'ont d'ailleurs pas eu cet effet. Il s'agit de sécuriser les parcours résidentiels et de garantir à chaque ménage, futur propriétaire bailleur ou propriétaire occupant, sa capacité à faire face à l'intégralité des dépenses liées à l'acquisition de son bien et à acquérir un logement en adéquation avec ses revenus.

7

proposition 1 /

- INTÉGRER LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ, COURANTES COMME EXCEPTIONNELLES, AU PLAN DE FINANCEMENT DES CANDIDATS À L'ACCESSION EN TRANSMETTANT L'INFORMATION AU MOMENT DE LA VISITE D'UN BIEN, INFORMATION POUVANT ÊTRE ENSUITE TRANSMISE À LA BANQUE PAR L'ACQUÉREUR ;

- INFORMER L'ACQUÉREUR DU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) MENTIONNANT LES TRAVAUX D'ENVERGURE À PRÉVOIR, OU, À DÉFAUT DE PPT, TRANSMETTRE UNE ESTIMATION, SOUS LA FORME D'UNE INFOGRAPHIE, DES CHARGES EXCEPTIONNELLES À PRÉVOIR À PARTIR D'UNE MOYENNE CALCULÉE AU M².

2/ MAÎTRISE DES DÉPENSES COURANTES PAR LA REMISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DES PRESTATAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ

La mise en concurrence des contrats est essentielle, car une gestion passive de la copropriété ne permet pas de faire des économies significatives au niveau des charges communes de l'immeuble. Le syndic, en concertation avec le Conseil syndical, doit mener une gestion active de la copropriété afin de mettre en concurrence régulièrement les contrats des prestataires de la copropriété, dont la reconduction est tacite. Dans cette même perspective, le syndic doit également actualiser le carnet d'entretien en indiquant les délais de résiliation et d'échéance des contrats afin de faciliter ce suivi.

Afin de prémunir les syndicats des effets pervers de la reconduction tacite des contrats, le syndic mettra utilement et systématiquement en place des procédures d'appel d'offres après dénonciation du contrat en cours afin d'éviter le renouvellement automatique. Conformément à ses obligations de mandataire, le syndic rendra compte de l'exécution de cette exécution aux autres organes du syndicat - Conseil syndical et Assemblée générale - régulièrement et, au moins, tous les 3 ans afin de maîtriser les charges courantes de la copropriété.

8

Il peut s'appuyer pour ce faire sur [l'article L136-1 du Code de la consommation](#) qui donne la faculté au syndicat de copropriétaires de résilier un contrat renouvelable tacitement à tout moment si le prestataire n'a pas satisfait à son obligation d'information.

proposition 2 /

RECOMMANDER AU SYNDIC ASSISTÉ DU CONSEIL SYNDICAL LA MISE EN CONCURRENCE AU MOINS TOUS LES 3 ANS DES CONTRATS DES PRESTATAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ ET PRÉVOIR QUE LE SYNDIC RENDE COMPTE AUX AUTRES ORGANES DU SYNDICAT, SELON LA MÊME PÉRIODICITÉ, DES ACTIONS QU'IL A MENÉES POUR MAÎTRISER LES CHARGES COURANTES DE LA COPROPRIÉTÉ.

3/ NORMALISATION ET SIMPLIFICATION DES APPELS DE FONDS

En raison de la complexité des mentions imposées par le [décret n°67-223 du 17 mars 1967](#) et l'arrêté comptable, ainsi que de la diversité des présentations faites par les éditeurs de logiciels métiers, les appels de charges sont souvent considérés comme difficilement lisibles ; cette situation participe alors aux retards de paiement des charges.

Sur le modèle du travail effectué pour les annexes comptables, la normalisation des appels de fonds paraît être une nécessité. Le copropriétaire doit pouvoir comprendre facilement quel est le montant à payer et sous quelle échéance. Le groupe de travail QualiSR propose donc d'adopter une présentation générale unitaire incluant la formule commune suivante : « Montant dû, avant le... », assorti d'un graphique circulaire à secteurs mettant en exergue les

grands types de dépenses (travaux, courant, administration, divers, etc.) afin de mieux comprendre la composition des charges. Le solde doit être unique. Le montant dû et la date limite de paiement doivent être clairement explicités. Ce document devra faire œuvre de pédagogie en précisant que le montant dû doit être payé à la réception de l'appel de fond jusqu'à la date d'exigibilité.

Les éditeurs de logiciel devront se conformer à cette nouvelle réglementation visant à une normalisation commune à l'ensemble des syndics. Par ailleurs, ils devront prévoir dans le cas des envois par mail que le récapitulatif de la dette du copropriétaire puisse figurer en premier (avant le détail des charges, comme cela peut être fait lors de l'envoi papier).

9

proposition 3 /

NORMALISER ET SIMPLIFIER LES APPELS DE FONDS EN FAISANT FIGURER CLAIEMENT LE MONTANT DÛ ET SA DATE D'EXIGIBILITÉ ET EN METTANT EN EXERGUE, SOUS LA FORME D'UN GRAPHIQUE, LES DIFFÉRENTES DÉPENSES (TRAVAUX, COURANT, ADMINISTRATION, ETC.) AFIN DE MIEUX COMPRENDRE LA COMPOSITION DES CHARGES.

4/ DÉLAI D'ENVOI DE L'APPEL DE CHARGES

Depuis le décret du 27 mai 2004 ayant introduit **l'article 35-2 au décret du 17 mars 1967** : « le syndic adresse à chaque copropriétaire, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible ».

En pratique, tous les trimestres de l'exercice comptable, avant la date d'exigibilité de la provision, le syndic envoie par lettre simple à

chaque copropriétaire le montant de la provision sur charge qu'il doit payer (1/4 du budget prévisionnel voté). Il indique la date à laquelle l'appel de fonds doit être payé.

Il est proposé de généraliser une pratique recommandée par l'Unis : envoyer l'appel de fonds 15 jours avant son exigibilité.

proposition 4 /

ADRESSER À CHAQUE COPROPRIÉTAIRE L'AVIS INDIQUANT LE MONTANT DE LA PROVISION EXIGIBLE AU MOINS 15 JOURS AVANT LA DATE D'EXIGIBILITÉ DÉTERMINÉE PAR LA LOI.

10

5/ MENSUALISATION DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel voté exigible le premier jour de chaque trimestre. À ses provisions s'ajoutent les cotisations au fonds de travaux obligatoires selon les mêmes modalités.

L'Assemblée générale peut toutefois adopter une périodicité différente, notamment la mensualisation. Bien que cette pratique se déploie progressivement, elle est encore loin d'être majoritaire. La mensualisation, souvent associée au prélèvement automatique, permet pourtant d'éviter les impayés liés à un oubli de l'échéance. Des retours

d'expérience de mensualisation instaurée dans les copropriétés fragiles ou en difficulté tendent à prouver l'efficacité de cette proposition. La mensualisation constitue un moyen d'assainir la situation car il est plus facile pour les ménages modestes et très modestes de prévoir un budget pour régler des charges de copropriété tous les mois que tous les trimestres. Par ailleurs, elle permet d'éviter une augmentation des coûts pour la copropriété. Le lissage sur 12 mois des provisions est donc par nature plus propice à leur règlement en temps et en heure, s'accordant avec une temporalité familière à tous les copropriétaires (remboursement d'un emprunt, règlement de loyer, paiement

du salaire). Le mois, l'unité de temps économique habituelle pour les particuliers, devrait ainsi être la norme en matière de copropriété.

Cette mensualisation peut cependant être difficile à mettre en place pour les syndicats. Le groupe de travail QualiSR propose par conséquent de la rendre optionnelle, mais de rendre obligatoire sa mise au vote en Assemblée générale, idéalement couplée au prélèvement automatique ou au paiement

en ligne SEPA. Par ailleurs, la mensualisation serait restreinte aux charges courantes et n'intégrerait ni les charges exceptionnelles ni la régularisation des charges.

Par ailleurs, le groupe de travail QualiSR attire l'attention sur les copropriétés en difficulté au sens de la loi (articles 29-1 et suivants du Code de la copropriété) qui, sans être placées dans une obligation, doivent pouvoir être incitées à avoir recours à la mensualisation.

proposition 5 /

RENDRE OBLIGATOIRE LA PROPOSITION PAR LE SYNDIC DE MENSUALISER LES CHARGES COURANTES ET COTISATIONS AU "FONDS TRAVAUX" DE COPROPRIÉTÉ EN PROCÉDANT À UN APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL FAISANT FIGURER L'EXIGIBILITÉ MENSUELLE.

11

6/ AVANCE DE TRÉSORERIE

Si la mensualisation des charges est acceptée, le groupe de travail QualiSR propose d'habiliter, après avis motivé du Conseil syndical et vote en Assemblée générale, le syndic à appeler une avance de trésorerie jusqu'à hauteur d' $\frac{1}{4}$ du budget

prévisionnel au lieu de $\frac{1}{6}$ actuellement. Pour prétendre à cette augmentation de trésorerie, le syndic devra justifier devant le Conseil syndical de ses actions pour la maîtrise des charges et le recouvrement des impayés.

proposition 6 /

AUGMENTER LE SEUIL DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRÉSORERIE À $\frac{1}{4}$ DU BUDGET PRÉVISIONNEL ET HABILITER LE SYNDIC À APPELER CETTE AVANCE APRÈS AVIS MOTIVÉ DU CONSEIL SYNDICAL ET VOTE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

7/ DROITS DU COPROPRIÉTAIRE CONDAMNÉ

Priver automatiquement du droit de vote un copropriétaire débiteur, quel que soit le contexte, est impossible au regard du droit français, bien que d'autres législations connaissent ce mécanisme (notamment l'Espagne ou la Grèce). Cependant, il y a lieu, a minima, d'opérer une distinction entre le copropriétaire débiteur condamné par la justice et le copropriétaire qui éprouve des difficultés économiques passagères et / ou exceptionnelles l'empêchant de payer tout ou partie des charges qui lui ont été appelées. Sanctionner ce dernier par la privation de son droit de vote en amont de tout débat contradictoire et, par conséquent, d'une décision judiciaire, serait contraire aux principes généraux de notre droit.

Il pourrait par contre être envisagé de restreindre temporairement la participation au Conseil syndical du copropriétaire débiteur condamné par décision de justice.

En outre, il pourrait être opportun de ne pas accorder à ce copropriétaire la possibilité de voter lorsque le contrat de syndic doit être renouvelé, de sorte qu'il ne puisse faire pression sur le syndic sortant qui exige de lui le paiement des charges. Cette mesure serait ainsi le pendant de la suspension du droit de vote du débiteur lorsqu'il est question de la saisie-vente de son lot.

Dans le même sens, il est proposé de ne pas accorder à cette même catégorie de copropriétaires la possibilité de se faire élire au Conseil syndical dans le but de les empêcher d'organiser une action contre le syndic.

proposition 7 /

RETIRER AUX COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS CONDAMNÉS PAR LA JUSTICE LE DROIT DE VOTE RELATIVEMENT AU RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC AINSI QUE LA POSSIBILITÉ DE SE FAIRE ÉLIRE AU CONSEIL SYNDICAL.

8/ TRAITEMENT DES A-NOUVEAUX

Le report de solde, sans justification, empêche le recouvrement en ce qu'il ne permet pas de justifier les impayés et distinguer les sommes exigibles de celles qui ne le sont pas ou plus en raison de l'éventuelle prescription de l'action judiciaire en recouvrement des charges.

Il est par conséquent nécessaire de clarifier le statut de ces sommes pour améliorer les chances de recouvrement des sommes réellement dues et que le syndic puisse faire un travail comptable sur les sommes non identifiées. De même, les syndicats doivent clôturer les comptes travaux en temps et en heure.

Pour faciliter le travail du syndic, il est recommandé une normalisation des logiciels dans la gestion des comptes de copropriétaires pour rendre obligatoire l'imputation des règlements aux demandes de paiement et savoir à tout moment quelles sont les demandes de paiement non réglées. Par ailleurs, à la clôture des comptes, les demandes non réglées ne devraient pas être remplacées par des à-nouveaux.

Enfin, le problème des à-nouveaux en cas de changement de syndic doit être traité. La responsabilité du syndic sortant, qui n'est pas en mesure de justifier intégralement un solde débiteur de copropriétaire et fournir des relevés de compte avec des à-nouveaux non expliqués, devrait être automatiquement engagée.

proposition 8 /

CLARIFIER LE STATUT DES SOMMES DANS LES À-NOUVEAUX NON JUSTIFIÉS OU DONT LE RECOUVREMENT EST PRESCRIT.

9/ SIMPLIFIER LE CONTENU DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

13

La complexité des règlements de copropriété nuit à leur compréhension. Les informations relatives aux charges de copropriété ne sont pas toujours réunies dans un même chapitre, et les règles spécifiques d'administration (scrutateurs, Conseil syndical, syndic) sont souvent éparées, rendant les stipulations peu lisibles pour les copropriétaires comme parfois pour les professionnels. De nouveaux modèles sortent régulièrement à chaque évolution législative, mais les dispositions

légales s'avèrent rapidement obsolètes et inutiles et, pire, créent des confusions auprès des copropriétaires qui ne comprennent pas pourquoi certaines règles doivent s'appliquer en contrariété avec le droit (répartition des charges non encore réputée non écrite) et pourquoi d'autres ne s'appliqueraient plus (règles légales d'ordre public modifiées, par exemple de majorité en Assemblée générale).

proposition 9 /

EXPURGER LES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ DE TOUTE REPRODUCTION IN EXTENSO DES DISPOSITIONS LÉGALES.



**FAVORISER LA CONCILIATION
ET RENFORCER LA PHASE
PRÉCONTENTIEUSE**

14



10/ BONNES PRATIQUES DES SYNDICS EN FAVEUR D'UNE CONCILIATION

Les pratiques des syndicats sont aujourd'hui très hétérogènes en matière précontentieuse. La mise en demeure adressée au copropriétaire débiteur est déclenchée à partir de seuils et de délais différents selon les syndicats.

Le groupe de travail QualiSR préconise la procédure suivante :

- Une relance simple adressée par courrier 2 semaines après l'exigibilité des fonds. De manière alternative, la pratique d'une relance électronique gratuite préalablement à la mise en demeure, rappelant l'échéance (toujours 2 semaines après l'exigibilité) est également jugée efficace.
- Une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception 4 semaines après l'exigibilité des fonds en cas de charges impayées.

Ces délais ne doivent toutefois pas être figés dans la loi. Il est en effet de la responsabilité du syndic de s'adapter à chacune des copropriétés, dont il a la gestion. Il n'en reste pas moins que la promotion de cette bonne pratique en matière de procédure permettrait de justifier auprès du juge de la bonne foi du syndic et de sa volonté d'éviter un contentieux d'une part, et de garantir le niveau de trésorerie nécessaire à la bonne tenue de la copropriété d'autre part.

Par ailleurs, en phase précontentieuse, la pratique tend à démontrer qu'une mise en demeure par un avocat, qui a notamment le mérite de répondre aux exigences de l'article 56 du Code de procédure civile, avant d'engager une procédure contentieuse peut être encore plus efficace. Elle permet également de sécuriser la procédure de recouvrement des charges impayées car elle justifie de la volonté de la copropriété de régler amiablement le litige. Ainsi, cette démarche préventive permet d'éviter d'être renvoyé par le juge à une médiation.

Cependant, la mise en demeure d'avocat doit être envisagée comme l'ultime phase d'une démarche précontentieuse utilisée dans certaines situations qui ne relèvent pas, par exemple, de l'impayé chronique. Cette recommandation a pour corollaire la dénonciation de la stratégie du "stop and go" délibérée adoptée par certains syndicats pour rendre leurs démarches pré-contentieuses ou contentieuses abusivement lucratives.

Cette pratique est en tous cas souhaitable dans le cadre de contentieux potentiellement lourds ; la notification d'un commandement de payer par huissier qui peut parfois se révéler efficace constitue une alternative pour les plus petits retards de paiement, de même que l'injonction de payer qui produit souvent des résultats satisfaisants.

propositions 10 / et 10 BIS /

EN CAS D'IMPAYÉS DE CHARGES, LE SYNDIC PROCÈDE À UNE RELANCE PAR COURRIER SIMPLE OU COURRIER ÉLECTRONIQUE DEUX SEMAINES APRÈS L'ÉXIGIBILITÉ DES FONDS, PUIS À UNE MISE EN DEMEURE PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION QUATRE SEMAINES APRÈS L'ÉXIGIBILITÉ DES FONDS.

RECOMMANDER LA PRATIQUE DU COMMANDEMENT DE PAYER DÉLIVRÉ PAR EXPLOIT D'HUISSIER.

11/ PROTOCOLES DE RECouvreMENT DES CHARGES IMPAYÉES

L'adoption d'un protocole de recouvrement des charges impayées qui rassemblerait l'ensemble des modalités que la copropriété se fixe, normalise et formalise, pourrait être aussi de nature à prévenir les situations d'impayés.

En effet, la précision, en amont, des différentes démarches et procédures amiables et judiciaires, qui seront engagées envers les débiteurs, ainsi que les délais ou les seuils fixés pour l'engagement de ces procédures, pourrait avoir une vertu pédagogique. En conséquence, personne ne pourrait contester le bien fondé d'une action

engagée, même en cas de simple retard ou d'oubli. En outre, son adoption démontre aux tribunaux la bonne information des copropriétaires. Ce protocole que le syndic s'engage à appliquer doit être opposable à tous les copropriétaires, y compris les nouveaux entrants.

L'adoption de ce protocole doit par ailleurs coïncider avec la négociation du contrat de syndic et des conditions tarifaires mentionnées dans la partie "recouvrement" du contrat de syndic.

proposition 11 /

GÉNÉRALISER LA MISE AU VOTE DE PROTOCOLES DE RECouvreMENT DES CHARGES IMPAYÉES COMME MÉTHODE DE GESTION DES DETTES.

12/ ÉCHELONNEMENT DE DETTE ET PRÉSERVATION DE LA TRÉSORERIE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET EN DIFFICULTÉ

Permettre au propriétaire débiteur d'étaler la dette dans la durée est une mesure de bonne gestion de la copropriété. Consentir à l'échelonnement de la dette est par conséquent souhaitable à la condition que la trésorerie de la copropriété puisse le supporter pour ne pas faire peser de risque au syndicat des copropriétaires. Pour rappel, la jurisprudence a, par le passé, condamné un syndic qui avait engagé des travaux alors qu'il disposait d'une trésorerie insuffisante.

Accorder un délai de paiement nécessite pour être efficace la signature d'un protocole d'accord écrit avec une clause de déchéance du terme. Il est par conséquent essentiel de donner au syndic la capacité juridique de signer cette convention de transaction. L'assureur peut aujourd'hui procéder à cet échelonnement de dette, mais pas le syndic même si, en pratique, il le propose grâce aux dispositions incluses dans le contrat type. En effet, sur la base de [l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965](#), le syndic peut conclure un protocole d'accord par acte sous seing privé.

Donner formellement la faculté au syndic de signer le protocole d'accord en modifiant [l'article 55 du décret du 17 mars 1967](#) le sécuriserait dans cette démarche essentielle au recouvrement de la dette. Aussi est-il proposé de donner le droit au syndic de formaliser par écrit un protocole d'accord pour établir un échéancier de paiement raisonnable, dont l'objectif est de se donner toutes les chances

de recouvrer la dette dans un délai maximum de 24 mois, avec le cas échéant déchéance du terme. Ce délai est en effet celui que le juge peut imposer ([art. 1244-1 du Code civil](#)) avant que les poursuites relatives au recouvrement de la dette et des charges courantes reprennent.

Consentir un échelonnement de la dette sous la forme d'une transaction fige pour un temps la créance du syndicat des copropriétaires. Lorsque le volume d'impayés est élevé et/ou que la durée de l'échéancier est longue, cette créance devra être supportée par une avance "décidée en Assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires" ([art 35 al 7 du décret du 17 mars 1967](#)).

Aussi est-il également proposé, dans certains cas de figure, d'accorder au syndic la possibilité de lancer un appel de fonds pour insuffisance de trésorerie après accord du Conseil syndical ratifié par l'Assemblée générale. Il serait en effet déséquilibré d'une part de donner le pouvoir au syndic d'échelonner une dette d'un copropriétaire débiteur et d'autre part de laisser uniquement à l'Assemblée générale le pouvoir de décider une avance de trésorerie (via un appel de fonds pour insuffisance de trésorerie).

Le groupe de travail recommande de n'ouvrir cette faculté donnée au syndic de procéder à un appel de fonds pour insuffisance de trésorerie uniquement aux copropriétés fragiles et en difficulté.

17

proposition 12 /

DONNER AUX SYNDICS LA FACULTÉ DE SIGNER DES PROTOCOLES D'ACCORD D'ÉCHELONNEMENT DE DETTES DES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS (SUR 24 MOIS MAXIMUM) ET, DANS LE CAS SPÉCIFIQUE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET EN DIFFICULTÉ, DE LANCER DES APPELS DE FONDS POUR INSUFFISANCE DE TRÉSORERIE.

13/ SOUTIEN DES SERVICES SOCIAUX AUX COPROPRIÉTAIRES LES PLUS FRAGILES

Les services sociaux sont parfois en capacité, notamment dans le cadre des opérations programmées, de réaliser un diagnostic social de certains copropriétaires en grande difficulté de paiement de leurs charges.

Le syndic doit plus généralement savoir identifier les acteurs locaux d'accompagnement capables, par exemple, de donner des outils aux ménages les plus en difficulté pour mieux gérer leur budget. Ces informations peuvent figurer dans le livret d'accueil de la copropriété. Face à des situations qui relèvent d'opérateurs sociaux spécialisés, le syndic doit être en capacité, sans entrer dans le domaine de la médiation sociale, d'informer au mieux le copropriétaire susceptible de bénéficier de ces dispositifs d'accompagnement social.

Il est proposé, a minima, que le syndic puisse transmettre aux copropriétaires concernés les contacts des services pouvant l'aider en cas de difficulté, notamment ceux de l'agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL), agence publique qui donne des conseils gratuits. Le public visé est par exemple celui qui aura refusé l'étalement de sa dette faute de capacité à assumer les charges courantes en plus du remboursement de l'arriéré.

Ces informations peuvent également être contenues dans la notice d'information destinée aux nouveaux acquéreurs, dont le contenu doit être fixé par arrêté, faisant figurer les acteurs locaux en capacité d'accompagner les ménages les plus en difficulté pour gérer leur budget.

proposition 13 /

AMÉLIORER L'INFORMATION DES COPROPRIÉTAIRES PAR LES SYNDICS RELATIVEMENT AUX POSSIBILITÉS DE SOUTIEN DES SERVICES SOCIAUX ET PLUS PARTICULIÈREMENT LES ADIL DÉPARTEMENTALES, EN FAISANT FIGURER CE CONTACT DANS LE MODÈLE DE LA NOTICE D'INFORMATION POUR LES NOUVEAUX ACQUÉREURS.

14/ CLAUSE PÉNALE DANS LES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

Sur décision du juge, le mauvais payeur doit verser à la copropriété des intérêts de retard calculés au taux légal. À ces pénalités légales obligatoires s'ajoutent éventuellement des pénalités prévues au règlement de copropriété ou votées en Assemblée générale à la double majorité de l'article 26, souvent difficile à obtenir. La clause pénale permet une majoration de la somme exigible, en prenant en compte l'augmentation des charges de la copropriété générée par les impayés, étant rappelé qu'elle peut toujours être réduite par le juge s'il l'estime excessive. La Cour de cassation a d'ailleurs restreint les effets de ces clauses pénales et empêché l'automatisme de l'application de cette clause du règlement de copropriété.

Cette clause pénale peut toutefois avoir une valeur dissuasive et psychologique et amener le débiteur à privilégier le dialogue et la conciliation. C'est la raison pour laquelle le groupe de travail QualiSR préconise que soit prévue dans la loi l'obligation d'introduire systématiquement une clause pénale aux règlements de copropriétés.

proposition 14 /

RENDRE OBLIGATOIRE L'INTRODUCTION D'UNE CLAUSE PÉNALE DANS LES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ.



ACCÉLÉRER ET RENDRE PLUS EFFICACE LA PHASE CONTENTIEUSE

20



15/ SUIVI DES DÉBITEURS DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS

L'article 55 du décret du 17 mars 1967 oblige le syndic à informer l'Assemblée générale des actions judiciaires introduites, notamment, pour recouvrer les charges impayées. Le groupe de travail QualiSR propose d'aller plus loin en ajoutant une obligation d'information semestrielle du Conseil syndical sur l'évolution des procédures contentieuses de recouvrement des créances du syndicat. Cette périodicité a été retenue dans le référentiel de la certification QualiSR pour les copropriétés fragiles et en difficulté. Elle pourrait être adoptée également pour les autres copropriétés de manière à impliquer davantage les Conseils syndicaux à la stratégie de recouvrement.

Il s'agirait de communiquer des informations factuelles sur les impayés (leur volume, les procédures contentieuses mises en œuvre et leur avancée), la relation individuelle avec le débiteur et la conciliation restant du domaine strict du syndic.

Cette information semestrielle permettrait une meilleure gestion du volume d'impayés et une meilleure visibilité globale sur l'ensemble des actions menées.

proposition 15 /

21

ORGANISER AVEC LE CONSEIL SYNDICAL DES RÉUNIONS SEMESTRIELLES DE SUIVI DES DÉBITEURS DE LA COPROPRIÉTÉ ET INFORMER TOUS LES ANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS.

16/ RETRANSCRIPTION DES CONDAMNATIONS JUDICIAIRES DANS LES COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ

Il a pu être remarqué par le groupe de travail QualiSR qu'en pratique, le recouvrement des charges se trouvait rendu difficile en raison de l'absence de transcription comptable des jugements rendus en faveur du syndicat des copropriétaires.

C'est pourquoi est recommandé un traitement comptable systématique par le syndic des jugements rendus contre les copropriétaires débiteurs, afin de permettre la prise en compte des différentes sommes liées à la procédure contentieuse (montant de la condamnation, charges des dépens...).

22

En effet, une difficulté que rencontrent régulièrement les magistrats, en particulier dans les copropriétés fragiles et en difficulté, provient de la mauvaise retranscription comptable de l'exécution des jugements.

L'intégration de l'indemnité de l'article 700 du CPC et du montant de la condamnation quand il y a des variations entre le montant de la condamnation et le montant des charges dues est souvent incorrectement réalisée. Cette situation pose difficulté en cas de chronicité de la dette avec un copropriétaire qui revient pour la seconde fois devant le juge, lequel constate que le premier jugement est mal pris en compte et que les sommes dues ne sont plus justifiées.

Dans cette perspective, les relations entre la copropriété et l'avocat chargé du recouvrement des dettes doivent être régulières de façon à fluidifier la circulation de l'information.

proposition 16 /

DÉFINIR UNE PROCÉDURE COMPTABLE POUR PERMETTRE AU CONSEIL SYNDICAL DE MIEUX IDENTIFIER L'ENSEMBLE DES SOMMES ENGAGÉES PAR RAPPORT À CELLES RÉCUPÉRÉES.

DÉVELOPPER DES FORMATIONS COMPTABLES POUR COMPLÉTER CELLES PRODIGUÉES PAR LES AVOCATS DANS LE BUT DE MIEUX RETRANSCRIRE COMPTABLEMENT LES JUGEMENTS.

17/ APPLICATION DE L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE

Le groupe de travail QualiSR souhaite attirer l'attention de la Chancellerie sur la nécessité de fixer les dommages et intérêts accordés au poursuivant dans un sens plus équitable pour le syndicat des copropriétaires lorsque justification est faite que la phase précontentieuse de conciliation a été rigoureusement respectée.

Il s'agit notamment d'intégrer, dans la fixation de ces dommages et intérêts, les frais d'avocat et de procédure engagés. À défaut, ces charges, notamment les honoraires d'avocat, qui ne sont pas imputables au syndic,

seront supportées in fine par le syndicat de copropriétaires - c'est-à-dire par la collectivité des copropriétaires "bon payeurs", ce qui n'est pas satisfaisant.

Pour justifier de cette application "juste et saine" de l'article 700 du Code de procédure civile, il est proposé que les relevés d'heures payées à l'avocat (et non les factures qui pourraient être assimilées à une correspondance relevant du secret professionnel) soient transmis au juge.

proposition 17 /

INVITER, PAR VOIE DE CIRCULAIRE DE LA CHANCELLERIE, LE JUGE À APPLIQUER DE MANIÈRE JUSTE ET SAINTE L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE.

18/ FRAIS DE CONTENTIEUX INCOMPRESSIBLES

Le syndicat des copropriétaires ne doit pas être pénalisé par la défaillance de l'un de ses membres. Concrètement, cette orientation claire du législateur signifie que le copropriétaire débiteur doit supporter seul les « frais nécessaires » consentis en vue de recouvrer la dette. La question se pose toutefois de la définition même de ces frais.

La pratique montre que les juges apprécient restrictivement cette catégorie de frais en les limitant aux « frais d'actes nécessaires ». Ce n'est toutefois pas le sens du texte de [l'article 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965](#).

Certains magistrats ont ainsi pu distinguer entre, d'une part, la mise en demeure de payer, les frais postaux ou encore d'établissement d'échelonnements amiables et, d'autre part, les honoraires de base du syndic, lesquels ne rentreraient pas selon eux, et nous semble-t-il à tort, dans la catégorie des frais d'actes nécessaires.

Du fait de la hiérarchie des normes, [l'article 10-1 a](#) prévaut sur les dispositions du décret qui fixe le contrat type et les honoraires de syndic. Celui-ci fixe les dépenses

qu'un syndic peut mettre à la charge d'un copropriétaire qui a été condamné à régler des charges impayées. Cette liste est toutefois indicative et non exhaustive. Il est par conséquent proposé que le protocole de recouvrement (cf. proposition n°11) comporte de façon limitative les actions dites nécessaires, lesquelles seraient intégrées à la liste de l'article 10-1a. A titre d'exemple, cette liste pourrait comprendre notamment la mise en place d'un protocole d'échelonnement, la mobilisation des aides juridictionnelles ou encore l'établissement des fiches hypothécaires, afin d'être mise en cohérence avec le protocole de recouvrement proposé.

Il est à noter que cette évolution permettrait de donner la capacité au syndic d'être rémunéré à sa juste valeur, à l'instar, dans les copropriétés en difficulté, des administrateurs provisoires dont le système de rémunération est plus favorable que celui imposé aux syndics. L'intéressement aux sommes recouvrées est une solution ouverte aux administrateurs provisoires que le groupe de travail QualiSR souhaiterait voir

proposition 18 /

ENUMÉRER LIMITATIVEMENT DANS LE PROTOCOLE DE RECOUVREMENT LES ACTIONS NÉCESSAIRES AU RECOUVREMENT DES IMPAYÉS DE CHARGES, POUR COMPLÉTER LA LISTE DE L'ARTICLE 10-1A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.

19/ ACCÉLÉRATION DES PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN MATIÈRE DE RECOUVREMENTS DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

L'article 905 du Code de procédure civile permet au président de la chambre, saisi d'office ou à la demande d'une partie, de fixer les jours et heures auxquels l'affaire sera appelée "à bref délai". Cette faculté est donnée lorsque "l'affaire semble présenter un caractère d'urgence". En revanche, cette disposition du Code de procédure civile n'oblige pas explicitement la Cour à utiliser le circuit court en matière de contentieux relatif à des impayés de charges de copropriété.

Aussi le groupe de travail QualiSR recommande-t-il l'application du circuit court pour les contentieux relatifs aux impayés de charges de copropriété. Cette évolution souhaitable pourrait idéalement passer par une modification de l'article 905 du Code de procédure civile, ou à défaut par une circulaire de la Chancellerie.

À défaut d'une modification de l'article 905 du Code de procédure civile, il est proposé d'avoir recours plus encore à la procédure accélérée au fond. A défaut de règlement des charges dues dans un délai de 30 jours après réception d'une mise en demeure, le copropriétaire peut en effet être condamné de manière systématique (le juge, dans cette procédure, "constate") à devoir régler en plus de son arriéré, toutes les provisions sur charges votées (au titre du budget prévisionnel, des travaux hors budget prévisionnel et de la cotisation au fonds travaux).

propositions 19 / et 19 BIS /

INVITER LES COURS D'APPEL À LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE DE CIRCUIT COURT OU À BREF DÉLAI POUR LES AFFAIRES RELATIVES À DES RECOUVREMENTS DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ.

RAPPELER, PAR VOIE DE CIRCULAIRE, LE MÉCANISME DE LA PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE AU FOND DE RECOUVREMENT DES CHARGES TELLE QUE RÉSULTANT DE LA LOI ELAN.

20/ HYPOTHÈQUE JUDICIAIRE CONSERVATOIRE

Il n'est aujourd'hui pas possible d'inscrire une hypothèque légale à la conservation des hypothèques sans passer par les services d'un avocat. Le groupe de travail QualiSR propose que les syndics aient accès au

même système électronique que les avocats sans recourir pour autant à leur service pour l'inscription d'une hypothèque judiciaire conservatoire.

proposition 20 /

RENDRE POSSIBLE POUR LE SYNDIC L'INSCRIPTION D'UNE HYPOTHÈQUE JUDICIAIRE CONSERVATOIRE SANS PASSER PAR UN AVOCAT.



**SYNDIC
PRÉVENTION
REDRESSEMENT**

QualiSR - Association loi de 1901 - N°W751231

WWW.QUALISR.COM
WWW.ASSOCIATIONQUALISR.ORG
associationqualisr@gmail.com
85, boulevard de Charonne 75011 Paris