



## Communiqué de presse

Le 26 janvier 2022

# Prévenir et mieux traiter les impayés de charges de copropriété Les 20 propositions du cercle d'experts QualiSR

L'Association QualiSR, l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), la Fédération nationale de l'Immobilier (FNAIM), la Fédération Soliha, l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) et le Réseau Procivis ont présenté ce jour **une plateforme commune de propositions, articulante réformes du droit et recommandations de bonnes pratiques pour les professionnels**. Ces propositions doivent permettre d'anticiper le risque de fragilisation des copropriétés dans les années qui viennent, face au double défi auquel un grand nombre d'entre elles vont être confrontées : réaliser les travaux d'entretien reportés depuis le début de la pandémie et souvent depuis plus longtemps, et se soumettre à la quasi-injonction de rénovation énergétique émise par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Ces propositions ont été élaborées par un groupe d'experts issus des membres de l'association QualiSR, capitalisant sur les travaux antérieurs sur le sujet, comme 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'ARC, ou encore les récentes réflexions des organisations représentatives des professionnels des services immobiliers (FNAIM et UNIS). Elles sont regroupées autour de trois axes (liste complète ci-joint) :

- **Prévenir les impayés de charges** : mieux informer les candidats à l'accession à la propriété, améliorer la maîtrise des charges, mieux présenter et envoyer plus tôt les appels de fonds, généraliser la mensualisation des charges en donnant aux syndicats le pouvoir de compenser l'effet trésorerie, restreindre les droits des copropriétaires condamnés pour impayés afin de les empêcher d'organiser une action contre le syndic et le syndicat des copropriétaires, et améliorer la lisibilité des règlements de copropriété.
- **Favoriser la conciliation et renforcer la phase précontentieuse** : inciter les syndicats à rechercher la conciliation et la recherche de solutions non judiciaires, permettre aux syndicats de signer des protocoles d'échelonnement et leur donner les moyens de compenser l'effet trésorerie, améliorer les aides sociales aux copropriétaires en difficulté, ainsi que l'indemnisation des autres copropriétaires forcés de faire l'avance des frais de recouvrement contentieux.

- **Accélérer et rendre plus efficace la phase contentieuse** : accroître l'implication des conseils syndicaux dans le suivi avec le syndic des impayés et des actions de recouvrement, sensibiliser les syndics sur la nécessité d'un traitement comptable rigoureux des condamnations par les tribunaux, inviter les juges à mieux indemniser les syndicats des copropriétaires victimes d'impayés, raccourcir les délais des procédures devant les différents tribunaux et les cours d'appel, et enfin faciliter pour les syndics l'inscription de l'hypothèque légale en ligne sur les lots des copropriétaires débiteurs.

Ont participé à l'élaboration de cette plateforme de propositions :

- **Jean Charles Albanesi**, Président de la commission Syndic de Copropriété de la FNAIM,
- **Carlos Bénitez**, Expert-comptable, fondateur de Comandex,
- **Henry Buzy-Cazaux**, Président de l'Institut du Management des Services Immobiliers,
- **Bernard Canciani**, 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,
- **Jose de Juan Mateo**, Directeur Délégué Procivis Immobilier,
- **Pierre-Edouard Lagraulet**, Avocat, docteur en Droit,
- **Olivier Mugniery**, Juriste, Citémétrie,
- **Alain Papadopoulos**, Secrétaire général de l'association QualiSR,
- **Manuel Raison**, Avocat,
- **Olivier Safar**, Président de la commission Copropriété et Président adjoint de l'UNIS, Président de l'association QualiSR.

### A propos de l'Association QualiSR

L'association QualiSR a créé et promeut la **certification de services « Syndic Prévention Redressement »** pour les syndics qui souhaitent faire reconnaître leur capacité à prévenir et traiter les impayés et autres dysfonctionnements des copropriétés, ainsi qu'à faciliter la mise en œuvre des dispositifs publics d'accompagnement des copropriétés en difficulté.

Plus généralement, l'Association, qui rassemble l'essentiel des acteurs intervenant dans la prévention et le traitement des difficultés des copropriétés – syndics de copropriété spécialisés, opérateurs de l'habitat, associations de copropriétaires, agences et services de l'Etat, et collectivités territoriales, mais aussi les grandes fédérations professionnelles de syndics FNAIM, UNIS, ainsi que l'Union Sociale de l'habitat (USH) dont plus d'une centaine de membres exercent l'activité de syndic – s'est fixé l'objectif de constituer un réseau de syndics de copropriétés disposant ou souhaitant développer des compétences et des moyens appropriés nécessaires à la gestion de copropriétés en fragilité ou engagées dans un processus plus ou moins avancé de dégradation. Pour ces professionnels volontaires, QualiSR a mis en place un processus d'agrément impliquant une étude de dossier de candidature ainsi que la signature d'une Charte d'engagements spécifiques à la gestion de copropriétés en situation difficile.



Retrouvez ce communiqué en ligne : [https://www.associationqualisr.org/wp-content/uploads/2022/01/QualiSR-CommuniquéPresse\\_26012022\\_v0.1.pdf](https://www.associationqualisr.org/wp-content/uploads/2022/01/QualiSR-CommuniquéPresse_26012022_v0.1.pdf)

Contact Presse : Agence Auray & Associés  
Charlène Guidez – 06 50 48 28 32  
[c.guidez@auvray-associes.com](mailto:c.guidez@auvray-associes.com)



## Liste des 20 propositions

### Prévenir les impayés de charges

#### 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.

**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.

**Proposition 3 :** Normaliser et simplifier les appels de fonds en faisant figurer clairement 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 répartition des charges.

**Proposition 4 :** Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse 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.

**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.

**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.

**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.

**Proposition 8 :** Clarifier le statut des sommes dans les à-nouveaux non justifiés ou dont le recouvrement est prescrit.

**Proposition 9 :** Expurger les règlements de copropriété de toute reproduction in extenso des dispositions légales.

### Favoriser la conciliation et renforcer la phase précontentieuse

**Proposition 10 :** En cas d'impayés de charges, le syndic procède à une relance par courrier simple ou courrier électronique deux semaines après l'exigibilité des fonds, puis à une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception quatre semaines après l'exigibilité des fonds.

**Proposition 10 bis :** Recommander la pratique du commandement de payer délivré par exploit d'huissier.

**Proposition 11 :** Généraliser la mise au vote de protocoles de recouvrement des charges impayées comme méthode de gestion des dettes.

**Proposition 12 :** Donner aux syndicats 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.



**Proposition 13** : Améliorer l'information des copropriétaires par les syndicats 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.

**Proposition 14** : Rendre obligatoire l'introduction d'une clause pénale dans les règlements de copropriété.

## Accélérer et rendre plus efficace la phase contentieuse

**Proposition 15** : 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.

**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.

**Proposition 17** : Inviter, par voie de circulaire de la Chancellerie, le juge à appliquer de manière juste et saine l'article 700 du Code de procédure civile.

**Proposition 18** : Énumérer 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.

**Proposition 19** : 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.

**Proposition 19 bis** : Rappeler, par voie de circulaire, le mécanisme de la procédure accélérée au fond de recouvrement des charges telle que résultant de la loi ELAN.

**Proposition 20** : Rendre possible pour le syndic l'inscription d'une hypothèque judiciaire conservatoire sans passer par un avocat.

