



Maître Amandine RICHARD-DELAURIER

Avocat au Barreau de Paris

5, rue de Stockholm – 75008 PARIS

Tel : 01.40.17.03.77

avocat@richard-delaurier.com

FICHE PRATIQUE

Paris, le 15 janvier 2020,

LA NOUVELLE PROCEDURE SIMPLIFIEE DE RECOUVREMENT DE CHARGES

I / QUEL EST L'APPORT ESSENTIEL DE LA NOUVELLE LOI ?

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « loi ELAN », a modifié les termes de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et a ainsi créée **une nouvelle procédure simplifiée de recouvrement de charges particulièrement efficace à l'encontre des débiteurs chroniques.**

Effectivement, les dispositions ici considérées permettent d'obtenir devant le Président du Tribunal Judiciaire, statuant **selon la procédure accélérée**, une condamnation du copropriétaire défaillant, **non seulement à l'ensemble des appels de charges travaux, charges courantes, et cotisations travaux de l'année en cours échus et à échoir, mais encore à tous les appels de charges travaux et arriérés de charges courantes et cotisations travaux des exercices antérieurs.**

D'un point de vue chronologique, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyait déjà une procédure simplifiée de recouvrement de charges, mais celle-ci se trouvait limitée aux seules provisions sur charges et cotisations travaux échus et à échoir **de l'année en cours**, sans néanmoins permettre d'obtenir une condamnation des arriérés de charges des années antérieures ; cette procédure simplifiée ne revêtait donc que peu d'utilité pratique.

Désormais, avec les modifications textuelles apportées par le législateur, la nouvelle procédure simplifiée de recouvrement de charges apparaît comme **l'une des voies les plus efficaces du recouvrement de charges pour obtenir une prompt condamnation de débiteurs chroniques.**

II / COMMENT CONSTITUER LE DOSSIER CONTENTIEUX ?

Y a-t-il des conditions préalables ?

Avant d'engager une procédure simplifiée de recouvrement de charges telle qu'ici envisagée, il convient impérativement d'adresser au débiteur **une mise en demeure de payer, reproduisant les alinéas 1 à 3 des dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction modifiée par la loi ELAN**, et mentionnant l'intention du syndicat d'introduire une procédure judiciaire en cas de non-paiement de la dette sous **un délai de 30 jours.**

Quelles sont les pièces nécessaires ?

Les pièces nécessaires à la constitution du dossier sont identiques à celles d'un dossier de recouvrement de charges « classique », à ceci près qu'il convient, en outre, de joindre **un décompte supplémentaire mentionnant le montant des appels de fonds non encore échus pour l'année en cours.**

Ainsi, il convient donc de réunir :

- ☑ **Une matrice cadastrale (commandée par l'avocat) ;**
- ☑ **Les différents contrats de syndic signés au cours des années débitrices ;**
- ☑ **Un relevé de compte individuel de charges remontant jusqu'à l'origine de la dette, c'est-à-dire jusqu'à un solde créditeur ou en équilibre ;**
- ☑ **Les appels de fonds adressés au débiteur depuis l'origine de la dette ;**
- ☑ **Les relevés généraux de dépenses de l'immeuble depuis l'origine de la dette ;**
- ☑ **Les procès-verbaux des Assemblées Générales tenues depuis l'origine de la dette et ayant approuvé les comptes de la Copropriété, ainsi que les certificats de non-contestation correspondants ;**
- ☑ **L'ensemble des lettres de relance simple et des mises en demeure adressées au débiteur depuis l'origine de la dette, et leurs accusés de réception lorsque celles-ci ont été expédiées en recommandé ;**
- ☑ **Un décompte séparé mentionnant le montant des appels provisionnels et des cotisations de travaux non encore échus pour l'année en cours.**

TEXTES DE REFERENCE

Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965,

tel que modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN

« A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

*Le président du tribunal judiciaire statuant selon la **procédure accélérée au fond**, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.*

Le présent article est applicable aux cotisations de fonds de travaux mentionné à l'article 14-2. »