

DOSSIER COPROPRIÉTÉ



Copropriétés en danger, comment agir ?

Charges impayées, immeuble en péril, litige avec les voisins, défaut d'assurance: dans certains cas, les copropriétés peuvent se trouver en sérieuse difficulté. Nos conseils pour gérer ces problèmes efficacement.

Les impayés de charges constituent la première source de difficultés pour les copropriétés. Ils doivent être gérés sans attendre.

La première et la plus fréquente des difficultés à laquelle les copropriétés sont confrontées est l'impayé de charges. En effet, il arrive souvent que certains copropriétaires ne règlent pas les charges réclamées par le syndic alors que ces sommes permettent notamment de payer le chauffage, le contrat d'ascenseur ou encore l'assurance.

Impayés de charge

Afin de régler ce problème, la première règle est de ne pas laisser s'accumuler les dettes. Le conseil syndical de l'immeuble, c'est-à-dire les copropriétaires élus en assemblée générale, peut surveiller la situation comptable de l'immeuble à tout moment par l'extranet (site mis en place par le syndic) de la copropriété et voir si un ou plusieurs copropriétaires ont un retard significatif dans leur paiement. Il peut s'agir, par exemple, de deux trimestres de retard. Avant de s'inquiéter, mieux vaut tout de même vérifier que les paiements ne sont pas parvenus entre-temps et que la comptabilité du syndic n'a pas de retard dans l'encaissement des chèques ou des virements.

Si le retard est avéré, il est important de réagir. Le recouvrement des charges est de la compétence exclusive du syndic. Il n'a besoin d'aucune autorisation de l'assemblée générale pour engager les actions qui s'imposent, sauf si une saisie immo-

bilie est nécessaire. Si le syndic ne bouge pas, il faut donc lui rappeler ces règles. Le syndic doit commencer par envoyer une mise en demeure au copropriétaire défaillant. Le courrier doit être expédié en courrier recommandé avec accusé réception. Le copropriétaire dispose ensuite de trente jours pour payer. Si la mise en demeure est réalisée par voie électronique, le délai a pour point de départ le lendemain de l'envoi au propriétaire par l'entreprise chargée du recommandé électronique. Si, après trente jours, la dette reste impayée,

Si un immeuble présente un danger pour ses occupants, le maire ou le préfet peut prendre des mesures à l'encontre du propriétaire.



le syndic doit engager une action devant le tribunal judiciaire. Le président statue comme en référé, c'est-à-dire en urgence, et cela permet de réclamer : les charges impayées au titre du budget prévisionnel, les charges impayées pour des travaux non compris dans le budget prévisionnel, les cotisations des fonds travaux et toutes les sommes restant dues au syndic des copropriétaires au titre des exercices précédents après l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

« Il faut également penser à utiliser les outils mis en place par la loi Élan du 23 novembre 2018 qui permet de demander le paiement des charges par anticipation », indique Francis Bourriaud, fondateur et directeur général de Syndicalur, conseil en copropriété. Auparavant, la procédure permettait uniquement de réclamer la totalité des provisions du budget de l'exercice en cours. Pour les autres charges non payées (celles des exercices précédents, par exemple, ou les travaux), il fallait lancer un recours classique devant le tribunal judiciaire. Cela devrait accélérer les paiements.

Il existe également des procédures rapides pour des petits impayés : lorsque l'impayé ne dépasse pas 5000 €, le syndic peut mettre en œuvre une procédure simplifiée de recouvrement de petites créances. Et si vraiment, en dépit des relances, recours et procédures, les charges ne sont pas payées, la copropriété dispose d'un privilège spécial qui lui permet de se rembourser sur le prix de vente de l'appartement du débiteur. Autrement dit, la copropriété est prioritaire par rapport à tous les autres créanciers. Elle peut même obliger le copropriétaire débiteur à vendre son appartement, mais, dans ce cas, il faut le concours d'un avocat et procéder à des votes bien particuliers en assemblée générale de copropriété.

Immeuble en péril

Un immeuble qui s'affaisse, des balcons qui menacent de tomber, une cheminée fissurée ou encore des garde-corps ou marches d'escalier descellés peuvent poser des problèmes sérieux en copropriété. Lorsqu'un immeuble présente un danger pour la sécurité des occupants, des voisins ou des passants, le maire ou le préfet peut engager une procédure de péril à l'encontre du propriétaire afin qu'il prenne les mesures nécessaires. Le maire peut ainsi envoyer à la copropriété (souvent par l'intermédiaire du syndic) un recommandé indiquant les désordres rencontrés et qu'un arrêté de péril va être pris. Si les désordres persistent, le maire peut prendre un arrêté de péril mettant en demeure la copropriété d'effectuer des travaux de réparation dans un délai d'un mois. L'achèvement des travaux est ensuite constaté par un expert qui peut prononcer la main levée de l'arrêté. Deux procédures existent : celle de péril ordinaire lorsque le danger n'est pas immédiat et celle de

Litiges avec les voisins, accidents : la copropriété doit être assurée

En copropriété, les sources de litige ne manquent pas. Un arbre tombé chez le voisin, une cheminée mal fixée qui s'écroule dans la rue. Le syndicat des copropriétaires a l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il est responsable (incendie, explosion, catastrophe technologique...). De plus, chaque copropriétaire doit assurer ses parties privatives. « Le syndic fait voter en AG à la majorité de l'article 24 (les présents et représentés) la décision de souscrire un contrat d'assurance. Et, en cas de refus, il peut signer ce contrat au nom de l'immeuble et répartir ensuite le coût dans les charges », indique Olivier Atlan, fondateur d'Odéalim, courtier d'assurances en copropriété.

En cas de défaut d'assurance, la copropriété ne risque pas de sanction mais, en cas de sinistre, notamment causé à quelqu'un d'autre, elle devra payer une indemnité parfois très lourde. En cas d'incendie, les occupants peuvent tout perdre sans possibilité d'être indemnisés.

Petites copropriétés : attention, danger!

Ce sont souvent les petites copropriétés qui ne pensent pas à s'assurer, notamment quand elles ne comportent que deux lots et ressemblent à une grande maison. Mais le risque est que l'assurance habitation des parties privatives de l'occupant ne prenne pas en charge le sinistre qui aurait été causé par l'immeuble. Des courtiers spécialisés en assurance de copropriété existent. Il faut se renseigner auprès de l'Association des responsables de copropriété (Arc) sur le site arc-copro.fr et éviter, autant que possible, de choisir une assurance filiale de son syndic. Le conflit d'intérêts serait trop fort, car c'est le syndic qui, en cas de sinistre, fait les déclarations et suit l'indemnisation.



L'assurance est souvent négligée par les petites copropriétés gérées par des syndicats bénévoles. Elle est pourtant indispensable.

péril imminent lorsque la situation justifie une intervention très rapide. Dans ce cas, la mairie peut même étayer ou réaliser des travaux, quitte à régulariser plus tard la situation. Et la mairie peut demander à la copropriété de régler les frais engagés. Si les habitants doivent être évacués, le propriétaire bailleur doit payer le relogement du locataire et, en cas de vente du bien, la décote est très importante et la vente difficile. Autant dire que les copropriétés n'ont pas intérêt à laisser pourrir la situation et doivent prendre à bras-le-corps les travaux lourds qui pourraient s'avérer nécessaires. Des subventions et un accompagnement sont proposés par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) : les aides peuvent atteindre 50 % des frais engagés.

NATHALIE COULAUD

Agence nationale de l'habitat (Anah) : anah.fr et 0806703803.