



Charges de copropriété : Les impayés explosent, la maîtrise des charges s'impose...

ActualitésOrganisationperlafouine3 avril 2023

0 3 minutes de lecture



Le récent rapport du registre national des copropriétés met en évidence une augmentation importante des impayés des copropriétés. SYNDICALUR (Conseil en changement de syndic) **et ADB Conseils** (Assistance aux copropriétés) font deux constats : les impayés sont en hausse dans toutes les copropriétés même au sein de celles qui n'y étaient pas exposées ; un grand nombre de copropriétés dépassent les 30 % d'impayés. A l'origine de cette situation inédite : la diminution des revenus des copropriétaires, l'augmentation des frais de chauffage et d'électricité et, plus largement, des coûts plus lourds à supporter. Quelle est la solution légale la plus performante pour recouvrir des impayés et comment maîtriser significativement des charges de copropriété ?

Le recouvrement des impayés : privilégier la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 et modifiée par la loi ELAN

Le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal d'instance ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 et récemment modifiée par la loi ELAN. Cette seconde option est à privilégier car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront 4 trimestres d'avance – si le budget a été voté en Assemblée Générale –, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens (art. 700 du Code de Procédure Civile). Si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Pourtant efficace, cette procédure intéresse moins les avocats car elle est moins rémunératrice. Il est toutefois vivement conseillé au conseil syndical de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété. Autre point important, le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur, le syndicat des copropriétaires sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

La maîtrise des charges de copropriété : des leviers d'économie à activer

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage, le jardinage. Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure. Le conseil doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation.

Il faut également vérifier l'assurance : certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en infraction avec l'article 39 du décret afin de percevoir une



commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres.

Enfin, s'il est utile de consulter la concurrence pour une prestation que la copropriété estime payer trop cher, l'objectif ne doit pas être d'office de contracter ailleurs. En effet, faire jouer la concurrence permet de négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, dont le prix peut souvent être revu à la baisse de quelques pourcents

– soit une économie qui peut atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros dans les plus gros projets. Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais trouver le juste prix. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation.

A propos de syndicalur – ADB Conseils

Francis Bourriaud est le fondateur et le dirigeant des deux entreprises SYNDICALUR (Conseil en changement de syndic) **et ADB Conseils** (Assistance aux copropriétés), entre lesquelles il partage son expertise. Ancien syndic, sa connaissance et son analyse du marché est le résultat de plus de 40 ans d'expérience.

Spécialisée dans la mise en concurrence de syndic instituée par les lois Alur et Macron, SYNDICALUR accompagne les conseils syndicaux souhaitant changer de syndic. SYNDICALUR assiste étroitement les conseils syndicaux et les copropriétaires dans leur recherche du syndic adapté au regard des spécificités de leur copropriété : visite de la résidence et élaboration du cahier des charges, appel d'offres, rencontre des syndicats, choix du candidat, formalités administratives, jusqu'à la préparation de l'assemblée générale.

ADB Conseils, rattachée à SYNDICALUR, est spécialisée dans l'assistance aux copropriétaires et conseils syndicaux. Elle propose les prestations suivantes : consultation, assistance à l'année, mise en conformité du règlement de copropriété, audit de gestion du syndic, maîtrise des charges. Depuis **peu, ADB Conseils** accompagne également les copropriétés dans la réalisation du DPE collectif et du PPPT dans le cadre de la rénovation énergétique actuelle. De plus, elle propose des formations aux syndicats professionnels.



Informations d'entreprises ou de partenaires

