



# Immobilier. Copropriété : quelles solutions face aux factures impayées?

**Caroline Chaloin**

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou...

01 / 02

02 / 02

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

## **Deux procédures entre les mains du syndic**

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... de nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, 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 quatre trimestres d'avance - si le budget a été voté en assemblée générale (AG) -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens [frais directement liés à la procédure engagée, NDLR]. »

Et si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires [l'ensemble des copropriétaires, NDLR] sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical [composé des membres élus de la copropriété, NDLR] de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme Syndicalur.

## **Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges**

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et 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, remarque Syndicalur. Le conseil syndical 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 du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe-t-il.

### **Faire jouer la concurrence**

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. » ■

