

COMPTE-RENDU REUNION-DEBAT DU 27 JANVIER 2015

« LES IMPAYES DE CHARGES EN COPROPRIETE »



1- Introduction par M. Biasotto (adjoint au maire et en charge du logement)

Connaissant le milieu associatif, il s'est rapidement intéressé au Club des conseils syndicaux et souhaitait en savoir plus. Il précise qu'il n'a pas été déçu par les initiatives portées par le Club et a rappelé son soutien. Il a d'ailleurs salué l'implication de ces membres.

Ayant été lui-même un professionnel de l'immobilier, il a également précisé qu'il est sensible à l'importance du thème de cette soirée.

En effet, les impayés de charges dans les copropriétés ont des répercussions, notamment sur la gestion et l'entretien des parties communes.

Il conclut en remerciant le Club pour l'invitation qui lui a été faite à cette soirée et lui souhaite une longue vie.

2- Introduction par Mme Saint-Macaire (Présidente)

Le Club des conseils syndicaux :

Créé en mars 2010 par des copropriétaires actifs et soutenue par Toulouse Métropole et l'ADIL 31, le club des conseils syndicaux est une association qui a pour but de favoriser les échanges et de partager les bonnes pratiques entre copropriétés. Elle est née de la volonté des conseillers syndicaux eux-mêmes.

C'est une instance de dialogue et un lieu de ressources, qui permet à des copropriétaires conseillers syndicaux bénévoles d'améliorer la gestion et la vie de leur résidence.

Comment sommes-nous organisés ?

Lors de l'AG constitutive du 24 mars 2010, les statuts et le schéma d'organisation global ont été entérinés ainsi que l'élection des membres dirigeants et le montant de la cotisation.

Le siège de l'association est situé au centre culturel Soupetard, 63 chemin de Hérédia à Toulouse.

Quels sont les principes fondateurs du Club ?

Le respect, l'écoute et le partage :

Le Club permet de discuter de manière libre, dans le respect mutuel et l'écoute, des difficultés rencontrées au quotidien dans les copropriétés et des moyens mis en œuvre pour y remédier avec ou sans succès.

C'est aussi l'occasion, on l'a dit, d'échanger des informations, des conseils par exemple sur le rôle du conseil syndical par rapport au syndic, sur le suivi des travaux...

Le Club des Conseils Syndicaux

Centre Culturel Soupetard, 63 chemin de Hérédia, 31500 Toulouse.

clubdesconseilssyndicaux@gmail.com

Combien sommes-nous ?

Actuellement, le Club compte 24 adhérents et 54 conseillers syndicaux, chaque année la soirée-débat est aussi l'occasion de nous faire connaître.

Nos activités :

Comme vous avez pu le voir dans le livret d'accueil, après avoir reçu des formations sur divers thèmes : la comptabilité, l'assemblée générale, le syndic, le rôle du conseil syndical..., nous avons organisé des visites thématiques dans les copropriétés adhérentes.

Ce soir, les intervenants vont vous présenter les différentes phases du traitement des impayés de charges et évoquer les solutions possibles apportées aux copropriétaires et également à la copropriété.

Il s'agit de vous donner des informations générales et des retours d'expériences sur les moyens d'action pour tenter de remédier à la situation ou prévenir les difficultés.

Il s'agit aussi de connaître les bons interlocuteurs et vers quelles pistes se diriger pour aider le copropriétaire si c'est encore possible.

A la fin des présentations des différents intervenants, des questions pourront être posées et nous nous partageront ensuite convivialement la galette des rois.

1. Le recouvrement des charges impayées : les procédures contentieuses – Maître Dinguirard-Parent



Il est important d'agir de façon préventive car l'aspect curatif du contentieux est très lourd, long et coûteux. Il ne constitue pas la solution à privilégier. Il convient d'utiliser la procédure judiciaire comme levier coercitif, une ultime mesure pour tenter de résoudre la situation.

Un point à préciser sur certaines procédures :

- La procédure spéciale permettant au syndic de réclamer au copropriétaire débiteur la totalité des provisions de l'année : cette procédure est peu utilisée car elle peut coûter plus cher que les charges courantes de l'année à devoir.
- La saisie sur salaire est une procédure onéreuse car elle nécessite des recherches spécifiques par l'huissier
- La saisie immobilière comporte un risque s'il n'y a personne qui se propose d'acheter le lot du copropriétaire débiteur. En effet, dans ce cas, le syndicat des copropriétaires est déclaré « adjudicataire » (acquéreur par défaut) et doit régler le montant correspondant à la mise à prix et les charges courantes par la suite, afférent au lot. Ainsi, le syndicat peut-être à son tour débiteur. Pour Me Parent-Dinguirard, cette procédure doit être utilisée avec parcimonie
- La récupération sur le prix de vente est une procédure longue et constitue des frais

2- Les outils préventifs et le précontentieux, avant la procédure judiciaire – Kheira Heddar



Question sur la négligence du syndic dans le recouvrement des charges :

Pour admettre la responsabilité du syndic dans le recouvrement des impayés, il convient avant tout de le démontrer notamment par des écrits. La Caisse de garantie ou l'assurance professionnelle, à laquelle souscrit le syndic, peut être sollicitée avant que les copropriétaires n'agissent en responsabilité.

Concernant les garanties sur le logement du copropriétaire débiteur :

L'hypothèque est efficace pour le recouvrement des dettes mais il convient de faire attention sur les frais de main levée de l'hypothèque une fois le bien vendu. De plus, s'il y a d'autres créanciers prioritaires, il n'est pas sûr que le syndicat obtienne le versement du montant total de la dette.

Il est nécessaire que le copropriétaire débiteur continue de payer ses charges courantes régulièrement lorsqu'il a été établi un échéancier avec le syndic sur un paiement de la dette.

3- Le rôle du conseil syndical et du syndic dans la prévention des impayés– Mme Maury



Il est important de faire un suivi régulier sur les dettes des copropriétaires et surtout de ne pas laisser courir 2 trimestres d'impayés car la situation est plus difficile à résoudre.

En cas de travaux à réaliser, il faut être d'autant plus vigilant : le syndic établit des simulations des quotes-parts de tous les copropriétaires qui permettent de prévoir les financements.

Le Club des Conseils Syndicaux

Centre Culturel Soupetard, 63 chemin de Hérédia, 31500 Toulouse.

clubdesconseilssyndicaux@gmail.com

Il est possible de souscrire un emprunt, de bénéficier de subvention, de solliciter l'ANAH, les Caisses de retraites et de s'adresser aux organismes pour avoir des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Le conseil syndical doit suivre les procédures et assister le syndic, il peut également s'adresser à un avocat.

Il est également important de rester dans les limites des 10 % d'impayés de charges car les problèmes de paiement des fournisseurs commencent à survenir. De plus, le fournisseur étant un créancier, il peut agir contre le syndicat des copropriétaires.

Il faut insister auprès du syndic pour obtenir tous les éléments d'information sur le suivi qu'il effectue dans le recouvrement des charges. Ces éléments à transmettre peuvent être précisés dans le contrat de syndic ou être votés en assemblée générale.

Actuellement, les assurances semblent ne plus garantir les impayés car le risque est trop fréquent.

Enfin il est primordial de prévoir une trésorerie, à plus forte raison avec l'obligation des comptes séparés. En effet, des agios peuvent être facturés au syndicat lorsque les fournisseurs sont payés alors que les fonds sont insuffisants, l'argent ne rentre pas vu le montant important des impayés de charges.

De plus, il faut envisager le vote de la constitution du fonds de travaux, obligatoire dès le 1^{er} janvier 2017 mais qui peut être mise en place actuellement.

4- Le retour d'expérience d'Urbanis sur les aides – Gaëlle Raspaud



L'expérience d'Urbanis en matière d'impayés de charges dans les copropriétés se porte essentiellement dans le cadre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Plan de Sauvegarde avec les aides de l'ANAH. Ces interventions sont lourdes et nécessitent beaucoup de moyen de la collectivité et de l'ANAH.

Urbanis rencontre les copropriétaires en impayés et les incite à prendre contact avec le syndic pour négocier un échéancier, et à solliciter les travailleurs sociaux (CCAS...). Urbanis les aide aussi à faire le point sur leur situation et les différentes aides auxquelles ils peuvent prétendre.

Pour bénéficier de subventions et d'aides à l'échelle de la copropriété, des critères précis sont à prendre en compte, il existe des dispositifs particuliers mais toutes les copropriétés ne peuvent pas en bénéficier. Cela s'adresse généralement aux copropriétés dégradées. Ces copropriétés sont alors détectées par la collectivité.

5- L'aide aux particulier face aux impayés avant les procédures – Mme Humeau



Des aides existent pour les copropriétaires de bonne foi.

- Pour les copropriétaires occupants : lorsqu'ils connaissent une baisse de revenus par exemple, ils peuvent solliciter le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de leur commune.
Il s'agit d'une démarche individuelle que doit faire le copropriétaire, ce qui n'est pas évident quand il se sent acculé et dépassé par sa situation.

- Pour les copropriétaires occupants et les copropriétaires bailleurs ayant un prêt immobilier en cours : il peut arriver que sa situation personnelle ou professionnelle soit modifiée (divorce, revenus et/ou emploi différents...) et produit donc un impact sur ses capacités de remboursement des mensualités du prêt.
Il suffit qu'ils fassent une demande de délai de grâce auprès du Tribunal de Grande Instance. Cette procédure permet d'avoir l'accord du Juge de suspendre le paiement des mensualités du prêt, notamment. La dette est ainsi gelée provisoirement le temps que le copropriétaire solde ses autres dettes et revenir à une meilleure situation financière.
Le Juge peut aussi lui accorder un délai pour vendre le logement si la situation risque de perdurer.
Dans ce « recours en grâce », le juge peut reporter ou rééchelonner les échéances pour une durée maximum de 24 mois. Il doit fixer le terme du délai dans sa décision.
L'ensemble des dettes ne doit pas empêcher le demandeur de respecter par la suite ses engagements, c'est pour cela que le Juge examine le nombre des dettes et leur montant

- Pour les copropriétaires occupants et les copropriétaires bailleurs surendettés : lorsque les dettes sont trop importantes, le copropriétaire de bonne foi peut constituer un dossier de surendettement auprès de la Banque de France. Cette solution peut être favorable au syndicat des copropriétaires.
En effet, la Commission en charge du dossier de surendettement propose un plan permettant au copropriétaire de payer sa dette. Les dettes à l'égard du syndicat de la copropriété sont à régler en priorité et cette démarche ne constitue pas de frais supplémentaire pour le syndicat. Il n'y a pas de frais non plus pour le copropriétaire qui prend sa situation en main.

