

■ Action en recouvrement : quelles pièces réunir ?

La réunion des pièces est une étape clé de l'action en recouvrement des charges de copropriété. Retour didactique sur les pièces à produire pour obtenir une condamnation du copropriétaire débiteur.



Alexandre Gauthier
Avocat au Barreau de Paris



Afreen Ashraf
Avocate au Barreau de Paris

L'ESSENTIEL

- **L'étape préliminaire : la preuve du pouvoir du syndic et de la qualité de copropriétaire du défendeur.**
- **L'élément central : la preuve de l'arriéré de charges.** Elle s'articule autour du relevé de compte du copropriétaire, chacune de ses lignes doit trouver les pièces qui la justifient : procès-verbaux d'assemblée générale, décomptes de répartition et appels de fonds principalement.
- **Les autres pièces :** chaque dossier a ses particularités et, partant, ses propres pièces requises. Certaines reviennent fréquemment, notamment au titre de la preuve des frais nécessaires de recouvrement ou de la solidarité entre des copropriétaires indivis.

Le syndic a la mission de recouvrer les sommes dues au syndicat par les copropriétaires. À défaut de résolution amiable, il lui appartient d'obtenir un titre exécutoire lui permettant de diligenter des mesures d'exécution forcée. L'action en recouvrement de charges de copropriété selon la procédure au fond vise à obtenir

ce titre, à savoir un jugement condamnant le copropriétaire débiteur au paiement de différentes sommes.

- **L'arriéré de charges**, composé des sommes appelées par le syndic¹ et restées impayées par le copropriétaire ;

¹ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 35

- **Les frais nécessaires de recouvrement** exposés par le syndicat pour recouvrer sa créance² ;
- **Les intérêts moratoires** courus à compter de la mise en demeure du copropriétaire débiteur³ ;
- **Des dommages et intérêts**⁴ ;
- **Les dépens** ; et
- **Les frais irrépétibles.**

“

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Code civil, article 1353, alinéa 1er

La charge de la preuve pèse sur le syndicat des copropriétaires : il lui appartient d'établir la preuve des sommes qu'il réclame, chef de demande par chef de demande. À défaut, ses prétentions risquent d'être écartées.

Aucun texte ne fixe une liste des pièces à produire. C'est la jurisprudence qui, décision après décision, en a dessiné les contours.

La preuve du pouvoir du syndic

Le recouvrement des charges de copropriété relève des pouvoirs du syndic. Pour agir en justice, il n'a pas à solliciter d'autorisation de l'assemblée générale : le texte dispense expressément l'action en recouvrement de cette formalité⁵.

Exempté d'autorisation spéciale, le syndic n'en doit pas moins justifier de son pouvoir de représenter le syndicat. Le défaut de pouvoir de la personne qui figure au procès comme représentant d'une personne morale constituée en effet une cause de nullité des actes de procédure⁶. Le syndic dont le mandat fait défaut n'échappe pas à cette règle⁷.

Le **procès-verbal de l'assemblée générale portant désignation du syndic** doit être versé à la procédure, ainsi que le **contrat de syndic en cours** lorsque ce dernier est un professionnel.

⚠ LE MANDAT DOIT ÊTRE À JOUR TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE

Si le syndic est reconduit, ou remplacé, il conviendra de verser de nouvelles pièces aux débats.

La preuve de la qualité de copropriétaire du défendeur

La demande repose sur le manquement du défendeur à son obligation de contribuer aux charges, à proportion de la quote-part attachée à ses lots, pour une période donnée⁸. La preuve de cette qualité doit donc être rapportée, pour chacun des lots.

Elle s'établit par une pièce que la juridiction appréciera comme suffisamment probante : il peut s'agir d'un **extrait de matrice cadastrale** délivré par le service dépar-

temental des impôts fonciers, d'une **fiche immeuble** ou d'une **copie d'acte** délivrées par le service de la publicité foncière.

La preuve d'une créance certaine, liquide et exigible

La condamnation du copropriétaire aux charges suppose la démonstration d'une créance certaine, liquide et exigible à son encontre. La Cour de cassation a pu apporter des précisions sur les pièces nécessaires.

“

Il incombe au syndicat des copropriétaires qui poursuit le recouvrement de charges de copropriété de produire, outre un décompte de répartition des charges, le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice correspondant, ainsi que les documents comptables.

Cass. 3e civ., 12 janv. 2022, n° 21-10.481

Le relevé de compte, colonne vertébrale de l'assignation

Le **relevé de compte**, extrait de compte ou encore décompte, est un état du compte individuel du copropriétaire tenu par le syndic. Il reprend, dans l'ordre chronologique et depuis l'origine de la dette, l'ensemble des écritures passées au débit et au crédit de ce compte, et en dégage le solde réclamé. Aucun texte n'en fixe la forme précise, mais les juridictions attendent de lui une rigueur particulière : pour chaque écriture, une date, un libellé explicite, un montant et un solde, avec une distinction nette entre les charges proprement dites et les frais nécessaires de recouvrement.

Il en découle une règle simple : chaque ligne doit trouver la ou les pièces qui la justifient, à défaut de quoi elle est susceptible d'être écartée⁹. Le relevé de compte se lit alors comme la table des matières du dossier : une ligne de charges courantes appelle la preuve de l'adoption d'un budget prévisionnel et de sa répartition aux lots concernés, tandis qu'une ligne de frais nécessaires de recouvrement renvoie à une diligence précise accomplie envers le copropriétaire.

Cette rigueur appelle certaines difficultés, dont la plus fréquente tient à la présence dans le relevé de compte d'une reprise de solde, ou report à nouveau, débiteur.

Ce solde antérieur, caractéristique des reprises comptables après changement de syndic, ne justifie rien par lui-même et, faute d'établir précisément à quoi il correspond, est susceptible d'être retranché de la condamnation¹⁰. Il doit donc être décomposé en autant de lignes que nécessaire, chacune justifiée par les pièces correspondantes, obtenues au besoin auprès de l'ancien syndic selon la procédure applicable¹¹.

² Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 10-1, a)

³ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 36 ; C. civ., art. 1231-6

⁴ C. civ., art. 1231-6, al. 3

⁵ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 55

⁶ CPC, art. 117

⁷ Cass. 3e civ., 9 sept. 2014, n° 13-18.880

⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 10

⁹ Cass. 3e civ., 12 nov. 2020, n° 19-21.018

¹⁰ Cass. 3e civ., 14 juin 2018, n° 17-14.766

¹¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 18-2

⚠ ATTENTION À LA CONDAMNATION PRÉCÉDENTE

Une demande ne peut porter sur les causes d'un jugement antérieur : ces sommes sont déjà couvertes par un titre exécutoire et, faute d'exécution volontaire, peuvent être recouvrées par des mesures d'exécution forcée. Sous peine de se heurter à l'autorité de la chose jugée, le relevé de compte doit ainsi être purgé des charges de la période concernée et de toutes autres sommes comprises dans les chefs de condamnation.

Le jugement devient une pièce du dossier, à double usage : justifier des retraitements opérés sur le relevé de compte et appuyer la demande de dommages et intérêts en attestant la persistance des impayés.

Les pièces justificatives, ligne par ligne

Les **procès-verbaux d'assemblée générale** à produire dépendent de la nature de la somme réclamée : notamment celui de l'assemblée générale ayant adopté un budget prévisionnel, lorsqu'est réclamée une provision sur ce budget, ou celui de l'assemblée ayant approuvé des comptes, lorsqu'est réclamé un solde de régularisation. Les juridictions demandent fréquemment des **attestations de non-recours** délivrées par le syndic, qui certifie qu'aucune action en contestation n'a été formée dans le délai de deux mois suivant la notification desdits procès-verbaux¹².

ⓘ À SAVOIR

L'absence de recours n'est pourtant pas une condition d'exigibilité des charges : tant que l'annulation de l'assemblée n'a pas été prononcée, les charges demeurent exigibles¹³.

Viennent ensuite les **décomptes de répartition des charges** intervenant après l'approbation des comptes, de charges courantes comme de travaux. Ils arrêtent, lot par lot, la différence entre les provisions appelées et les dépenses effectivement engagées, et justifient les soldes de régularisation figurant sur le relevé de compte.

Restent enfin les **appels de fonds**, qui n'ont pas été érigés par la Cour de cassation en condition de preuve de la créance¹⁴, mais que les juridictions du fond continuent fréquemment d'exiger.

Les autres pièces

La preuve des intérêts moratoires

Les sommes dues au syndicat par le copropriétaire défaillant portent intérêt au taux légal, à compter de la mise en demeure adressée par le syndic¹⁵. Pour justifier d'une telle demande, il est conseillé de produire la **mise en demeure** et sa **preuve de dépôt/réception**. À défaut, les intérêts pourront néanmoins courir à compter de l'assignation¹⁶.

Ces pièces viennent par ailleurs appuyer la demande de condamnation aux frais y afférents et aux dommages et intérêts.

La preuve des frais nécessaires de recouvrement

Les frais ne sont imputables au copropriétaire que s'ils sont nécessaires et exposés à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée¹⁷. Les juridictions apprécient strictement leur caractère nécessaire, et une part importante des sommes réclamées est généralement écartée. Il ne suffit pas que le montant des frais appliqués soit prévu au contrat de syndic. Les pièces versées à leur soutien ne sont pas perdues pour autant : elles fixent, dans certains cas, le point de départ des intérêts moratoires et appuient une fois de plus la demande de dommages et intérêts.

Les pièces à produire varient selon la mesure de recouvrement en cause. Il peut s'agir de l'acte lui-même (**mise en demeure, relance, sommation de payer**, etc.), de la **preuve de dépôt/réception**, de la **facture** correspondante ou encore du **contrat de syndic en vigueur à la date où les frais ont été exposés** lorsque la facturation procède de ce contrat.

⚠ ATTENTION

Les honoraires d'avocat, qui sont des frais irrépétibles, et les dépens doivent faire l'objet d'une demande distincte.

La liste n'est pas limitative

De nombreuses autres pièces peuvent être exigées, pour justifier des demandes ou pour répondre à des contestations soulevées par le défendeur. Trois catégories reviennent toutefois avec assez de constance pour être anticipées dès la constitution du dossier.

- **Le règlement de copropriété et ses modificatifs.** Il est indispensable pour invoquer une clause de solidarité, dont la Cour de cassation a admis la licéité¹⁸, et obtenir la condamnation solidaire des indivisaires ou de l'usufruitier et du nu-propriétaire. Il est également nécessaire en cas de contestation de l'application d'une clé de répartition, ou lorsqu'un modificatif de l'état descriptif de division a emporté un changement de numérotation des lots ne figurant pas sur la preuve de propriété.
- **Des pièces complémentaires relatives au copropriétaire débiteur et son représentant,** telles que l'extrait K-bis d'une personne morale ou le jugement de placement sous tutelle d'un majeur protégé.
- **Des pièces complémentaires relatives à la demande de dommages et intérêts.** Elles ont pour objet de caractériser la mauvaise foi du copropriétaire et le préjudice du syndicat, distinct de celui que réparent les intérêts moratoires¹⁹. À cet égard, les **annexes comptables** peuvent permettre d'établir le poids de l'impayé sur la trésorerie du syndicat et l'impossibilité de régler des fournisseurs ou de démarrer des travaux votés, tout en appuyant la preuve de la créance de charges.

¹² Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 42, al. 2

¹³ Cass. 3e civ., 27 juin 2001, n° 99-21.731

¹⁴ Cass. 3e civ., 8 mars 2018, n° 17-15.959

¹⁵ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 36 ; également C. civ., art. 1231-6

¹⁶ Cass. 3e civ., 13 avril 2005, n° 03-10.935

¹⁷ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 10-1, a)

¹⁸ Cass. 3e civ., 30 nov. 2004, n° 03-11.201

¹⁹ C. civ., art. 1231-6, al. 3

Questions fréquentes

Que faire si le relevé de compte s'ouvre sur un report à nouveau débiteur ?

- Le report à nouveau doit être décomposé en lignes distinctes, chacune justifiée par les pièces correspondantes, le cas échéant, obtenues auprès de l'ancien syndic.
- Lorsque ces pièces ne peuvent être réunies, il convient de vérifier si l'application des règles de droit commun relatives à l'imputation des paiements ²⁰ ne permet pas de solder les lignes concernées.

Peut-on agir si l'on ne dispose pas des pièces requises ?

- Avant d'engager toute action en justice, il convient d'en apprécier les chances de succès. Les conséquences d'un dossier insuffisant peuvent être lourdes : rejet d'une partie de l'arriéré de charges, voire de la demande tout entière, avec condamnation du syndic aux dépens et aux frais irrépétibles et, plus rarement, condamnation pour procédure abusive²¹.

Le syndic a changé en cours de procédure, faut-il assigner à nouveau ?

- En cas de changement de syndic en cours de procédure, il suffit de verser aux débats les pièces justifiant du pouvoir du nouveau représentant : le procès-verbal de l'assemblée générale qui l'a désigné et, s'il est professionnel, son contrat. Il en va de même en cas de simple renouvellement du mandat en cours d'instance. Cette précaution n'est pas une formalité : un acte accompli au nom du syndic par un syndic dépourvu de pouvoir est susceptible d'entraîner la nullité de la demande.



Exposé en termes généraux. Toute situation d'espèce requiert sa propre analyse.

⁽²⁰⁾ C. civ., art. 1342-10

⁽²¹⁾ CPC, art. 32-1

Notre cabinet d'avocats est dédié au recouvrement des charges de copropriété

Notre cabinet vous accompagne dans tous les aspects du recouvrement des charges de copropriété : phase amiable, action en recouvrement, mesures d'exécution.

[En savoir plus >](#)

GAUTHIER & TAIEB

SELARL d'avocats au capital de 100.000 €
222, boulevard Saint-Germain, 75007 Paris
+33 1 89 74 42 67

Inscrite au Barreau de Paris
recouvrement@gauthiertaleb.com
gauthiertaleb.com