

GAUTHIER &amp; TAIEB

# ■ Charges impayées en copropriété : à partir de quand agir ?

Recouvrement des charges de copropriété : quand agir, quelles solutions, quelles recommandations. Retour sur l'entretien accordé au magazine Monimmeuble.com.

**Afreen Ashraf***Avocate au Barreau de Paris***Noé Taieb***Avocat au Barreau de Paris***AU SOMMAIRE**

Pourquoi dédier son activité au recouvrement des charges ? 1

Quelles difficultés rencontrent les syndics face aux impayés ? 3

En quoi consiste la plateforme de suivi que propose le cabinet ? 3

Quand engager une action en recouvrement ? 3

Quel conseil pour éviter que les impayés ne fragilisent une copropriété ? 3

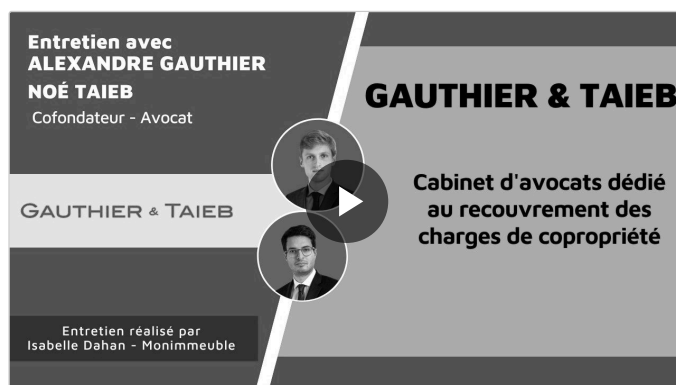
**PUBLIÉ SUR**[Lire l'article →](#)**L'ESSENTIEL**

- Le cabinet est dédié au recouvrement des charges de copropriété. Il accompagne les syndics de la phase amiable jusqu'à l'exécution du jugement.
- Pour répondre aux enjeux rencontrés par les copropriétés et leur syndic, le cabinet a développé une plateforme numérique qui centralise le suivi des dossiers et fluidifie les échanges entre les intervenants.
- Au-delà des critères objectifs qui déterminent le moment d'introduire l'action judiciaire, le cabinet recommande l'anticipation comme ligne de conduite dans le traitement des impayés.

**L**e 26 juin 2026, le magazine spécialisé Monimmeuble.com a consacré un entretien à Maîtres Alexandre Gauthier et Noé Taieb, avocats au Barreau de Paris et co-fondateurs du cabinet Gauthier & Taieb. L'échange porte sur l'activité de recouvrement et sur l'outil développé par le cabinet. Retour, question par question, sur les points clés.

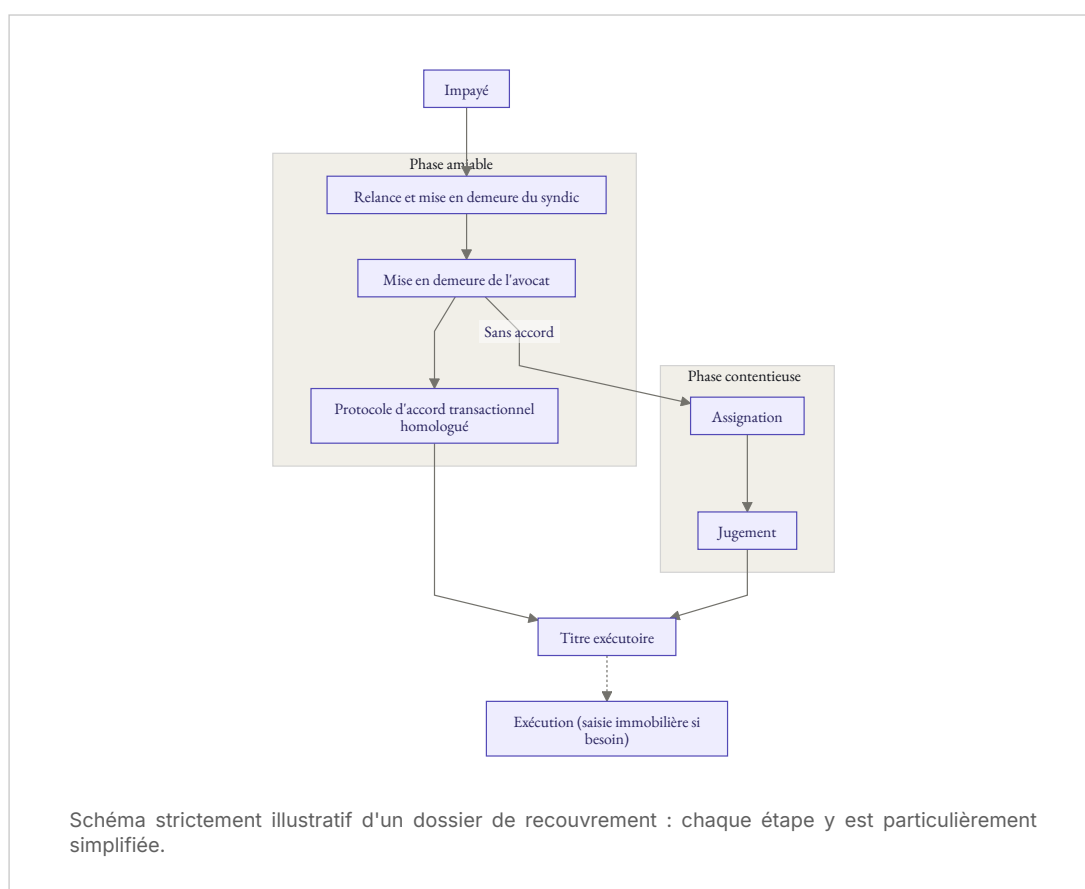
## Pourquoi dédier son activité au recouvrement des charges ?

Interrogés sur la genèse du cabinet, les deux associés rappellent que la trésorerie d'un immeuble conditionne tout le reste : entretien des équipements, mise en œuvre des travaux, sécurité des parties communes. Préserver cet équilibre financier suppose en premier lieu de recouvrer les charges impayées, le cabinet en a fait son engagement. Des échanges avec les différents acteurs de la copropriété (gestionnaires, comptables, chargés de contentieux,



Retrouvez en ligne le média à l'adresse suivante

### Recouvrement des charges de copropriété : à partir de quand agir contre les impayés ?



conseils syndicaux, copropriétaires) ont mis en avant deux besoins : celui de comprendre le processus de recouvrement ; et, côté syndic, celui d'être en mesure de piloter efficacement un volume croissant de dossiers.

#### **i À SAVOIR**

L'accompagnement du cabinet se déploie généralement en deux temps : une phase amiable (mise en demeure, protocole d'accord avec échéancier) puis, à défaut d'accord, une phase judiciaire visant l'obtention d'un titre exécutoire, puis son exécution (saisie immobilière comprise si nécessaire).

“

*C'est de ce double constat, un besoin de compréhension du recouvrement et un enjeu opérationnel de pilotage des dossiers, qu'est né notre projet : un cabinet d'avocats entièrement structuré autour du recouvrement des charges de copropriété.*

**Alexandre Gauthier et Noé Taieb**  
associés du cabinet Gauthier & Taieb

## Quelles difficultés rencontrent les syndicats face aux impayés ?

Deux difficultés reviennent systématiquement dans les échanges rapportés par les associés.

### Un volume de dossiers parfois difficile à piloter pour le syndic

Quelle que soit l'organisation du syndic quant au responsable du traitement des impayés (gestionnaire, comptable, service dédié ou syndic non-professionnel), un nombre important de dossiers doit être suivi, chacun porteur de problématiques juridiques et humaines propres. Hiérarchiser les priorités sans perdre le fil peut devenir une tâche ardue.

### Un besoin de suivi renforcé

L'avocat a besoin d'obtenir les informations et pièces nécessaires à la procédure ; le syndic attend de lui un retour régulier (dates d'audience, délibérés, prochaines étapes) ; et le conseil syndical, comme les copropriétaires, souhaitent eux aussi pouvoir suivre l'avancement du recouvrement.

## En quoi consiste la plateforme de suivi que propose le cabinet ?

Pour répondre aux difficultés mentionnées précédemment, le cabinet a développé une plateforme de suivi. Sa logique : centraliser l'information et fluidifier les échanges, sans toutefois imposer de canal. Chaque syndic a la flexibilité de choisir son mode de communication de préférence (plateforme du cabinet, échanges d'emails ou intégration dans son logiciel métier).

### Un tableau de bord pour centraliser le suivi des dossiers

La plateforme s'ouvre sur un tableau de bord présentant les dernières mises à jour des dossiers, les actions à réaliser (une convention d'honoraires à signer, une assignation à valider, par exemple) et un agenda des prochaines audiences et délibérés. Le détail d'un dossier fait apparaître chaque étape passées et à venir et regroupe au même endroit toutes les pièces de la procédure. Un export au format tableur recense les procédures en cours de chaque syndicat des copropriétaires. Ce document de travail s'avère précieux lors de la présentation en assemblée générale des procédures en cours.

## Quand engager une action en recouvrement ?

C'est une question récurrente et particulièrement stratégique à laquelle il ne peut exister de réponse unique : le processus s'adapte à la phase amiable déjà menée par le syndic. Des critères objectifs peuvent toutefois donner quelques repères.

### Le montant de la dette

Une action en recouvrement présente nécessairement un coût, qui doit rester cohérent avec le montant à recouvrer et la trésorerie de la copropriété. Un impayé d'environ **2 500 €** constitue un seuil généralement pertinent, sans être suffisant à lui seul : des travaux votés avec des appels de fonds importants à venir peuvent justifier d'agir plus tôt.

### L'ancienneté de la dette et la prescription

En matière de charges, le délai de prescription est de cinq ans<sup>1</sup> : il faut agir dans ce délai. En règle générale, dès qu'un impayé atteint un an<sup>2</sup>, la question de l'action mérite d'être posée sérieusement.



#### POINT D'ATTENTION

Il convient d'être très vigilant s'agissant des dettes anciennes de faible montant, typiquement attachées à un lot de parking ou de cave : le délai de prescription de cinq ans est susceptible d'en affecter une partie.

### La situation du copropriétaire

La démarche diffère selon l'attitude du débiteur : un copropriétaire qui s'engage dans un dialogue, pouvant déboucher sur un paiement volontaire ou la mise en place d'un échéancier, n'appelle pas le même traitement qu'un débiteur qui ignore les relances ou a déjà été condamné. Cette souplesse trouve toutefois sa limite dans les contraintes de délai qui pèsent sur la trésorerie du syndicat.



*Le moment opportun pour engager l'action judiciaire dépend surtout de la phase amiable qui a eu lieu, mais à partir de 2 500 euros d'impayés, c'est généralement un seuil raisonnable pour commencer à agir.*

**Noé Taieb**

associé du cabinet Gauthier & Taieb

## Quel conseil pour éviter que les impayés ne fragilisent une copropriété ?

Le conseil tient en un mot : **anticiper**. Dès les premiers impayés, il convient d'entrer rapidement en dialogue avec le copropriétaire : l'aspect humain reste central dans la recherche d'une solution. En revanche, si la démarche n'aboutit pas ou s'enlise, le cabinet recommande de mandater un avocat sans tarder.



#### RECOMMANDATION PRATIQUE

Le *statu quo* est à éviter, en particulier dans les situations complexes comme une succession vacante, où le syndic perd tout interlocuteur : attendre n'apporte aucune solution, mais ne fait qu'ajouter de nouvelles difficultés à la résolution du dossier.

Une fois mandaté, le cabinet adapte sa stratégie en fonction des mesures amiables déjà menées par le syndic :

<sup>1</sup> Seuil indicatif — L'opportunité s'apprécie au cas par cas.

<sup>2</sup> Loi n° 65-557 du 10 juil. 1965, art. 42

<sup>3</sup> Seuil indicatif — L'opportunité s'apprécie au cas par cas.

première mise en demeure du copropriétaire, ou à l'inverse ultime tentative de déboucher sur un protocole d'accord homologué, donc un titre exécutoire mobilisable. À défaut d'accord, l'action judiciaire est lancée. Plus elle démarre tôt, plus le jugement intervient vite, ce qui limite nécessairement l'impact sur la trésorerie du syndicat des copropriétaires.

“

*Anticiper, et ne pas hésiter à agir dès que la résolution spontanée semble improbable, demeure la meilleure protection pour l'équilibre financier d'une copropriété.*

**Noé Taieb**

associé du cabinet Gauthier &amp; Taieb



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

## 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](mailto:recouvrement@gauthiertaleb.com)  
[gauthiertaleb.com](http://gauthiertaleb.com)