

GAUTHIER & TAIEB

■ Recouvrement des charges de copropriété : stratégie juridique et pilotage des dossiers

AU SOMMAIRE

Qu'est-ce qu'un recouvrement efficace ? 1

Une stratégie juridique adaptée à chaque dossier 2

Une organisation structurée du traitement des dossiers 2

PUBLIÉ SUR

 **copropriété**[Lire l'article →](#)

Dans la rubrique « Parole d'experts » des Informations rapides de la copropriété, le cabinet Gauthier & Taieb revient sur les conditions d'un recouvrement efficace des charges de copropriété.

**Alexandre Gauthier***Avocat au Barreau de Paris***L'ESSENTIEL**

- Un recouvrement efficace poursuit trois objectifs : obtenir le paiement, préserver la trésorerie du syndicat et mobiliser au mieux les ressources du syndic.
- Il repose sur deux piliers : une stratégie juridique ciblée et une organisation structurée du traitement des dossiers.
- Le cabinet Gauthier & Taieb déploie son approche de la phase amiable aux mesures d'exécution et propose aux syndics un outil de pilotage des dossiers.

Le cabinet Gauthier & Taieb signe une tribune dans la rubrique « Parole d'experts » des *Informations rapides de la copropriété* (IRC), consacrée à un recouvrement efficace des charges de copropriété. Nous en

restituons ici les points essentiels.

Qu'est-ce qu'un recouvrement efficace ?

Le recouvrement des charges impayées est un enjeu central pour les copropriétés : la trésorerie du syndicat conditionne l'entretien de l'immeuble et, *in fine*, la valeur du patrimoine des copropriétaires. Le contentieux le confirme : les actions en recouvrement représentent les deux tiers des demandes portées devant les juridictions du premier degré en matière de copropriété, et plus de huit sur dix portent sur des sommes inférieures à 10 000 €¹.

Encore faut-il s'entendre sur ce qu'est un recouvrement « efficace ». Le cabinet Gauthier & Taieb en retient trois objectifs essentiels.

Obtenir le paiement. Un recouvrement efficace aboutit au paiement effectif des sommes dues. Plusieurs obstacles peuvent le compromettre et doivent être anticipés : la prescription de la créance², l'insolvabilité du débiteur ou l'impossibilité d'établir une créance certaine, liquide et exigible³.

Préserver la trésorerie. Un recouvrement efficace protège la trésorerie du syndicat. Cela suppose de limiter au maximum la durée des procédures, et donc l'accumulation de la dette, mais aussi de maîtriser les frais de recouvrement, qui pèsent d'abord sur la collectivité avant de pouvoir être imputés en partie ou en totalité au copropriétaire débiteur⁴. Une trésorerie fragilisée est susceptible d'engendrer des effets concrets et durables : dégradation des conditions de vie dans l'immeuble, hausse mécanique de la contribution des copropriétaires à jour de leurs charges ou report des travaux.

Mobiliser au mieux les ressources du syndic. Un recouvrement efficace permet au syndic de disposer, à tout moment, des éléments nécessaires pour arbitrer les enjeux dossier par dossier et piloter le recouvrement avec une vision stratégique, en fonction des objectifs propres à chaque copropriété.

Cette efficacité repose sur deux piliers : une stratégie juridique ciblée, adaptée à chaque dossier, et une organisation structurée de leur traitement.

Une stratégie juridique adaptée à chaque dossier

“

Si l'obtention du titre exécutoire reste souvent l'étape centrale, chaque dossier présente néanmoins ses particularités, sur le plan juridique comme sur le plan humain. Celles-ci tiennent à trois facteurs : la créance elle-même, la situation de la copropriété et la situation du copropriétaire débiteur.

Gauthier & Taieb

« Charges de copropriété impayées : les conditions d'un recouvrement efficace », IRC, rubrique « Parole d'experts »

Les particularités du dossier commandent la nature et la temporalité des mesures à engager, à chaque étape du recouvrement :

- **Phase amiable** : mise en demeure, conclusion d'un protocole d'accord transactionnel ;
- **Obtention** d'un titre exécutoire : action en recouvrement selon la procédure au fond ou selon la procédure accélérée au fond⁵, requête en homologation d'un protocole d'accord transactionnel ;
- **Mesures d'exécution** : saisie sur compte bancaire, saisie sur rémunération, saisie des loyers, saisie immobilière.

S'y ajoutent, selon les dossiers, l'inscription de l'hypothèque légale du syndicat⁶, la saisie conservatoire, le traitement des procédures collectives, du surendettement, des successions vacantes ou de la reprise de comptabilité, ainsi que le recouvrement des cotisations d'associations syndicales de propriétaires, lequel obéit à des règles distinctes⁷.

Une organisation structurée du traitement des dossiers

Cette stratégie juridique ciblée doit s'appuyer sur une organisation à la hauteur du volume des dossiers et sur une collaboration étroite entre le syndic et l'avocat. L'avocat a besoin d'informations et de pièces dès l'ouverture du dossier ; le syndic attend un point régulier sur l'avancement de la procédure (dates d'audience, délibérés, exécution de la décision).

i À SAVOIR

C'est à ces besoins que répond l'outil de pilotage que le cabinet met à la disposition des syndicats. Il offre une vision consolidée des dossiers par copropriété et permet de les trier par statut d'avancement. Le syndic peut en extraire directement les informations à transmettre aux copropriétaires sur les procédures en cours.

Chaque dossier dispose d'un espace dédié réunissant tableau de bord, suivi des étapes, agenda, communication de pièces ou validation des projets d'actes.

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

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

En savoir plus >

¹ Ministère de la Justice, DACS, *Le contentieux de la copropriété*, étude du 20 février 2019

² Loi du 10 juillet 1965, art. 42, al. 1er

³ C. civ., art. 1353, al. 1er — *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.*

⁴ Cass. 3e civ., 12 janv. 2022, n° 21-10.481 — *La Cour de cassation retient qu'il incombe au syndicat 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.*

⁵ Loi du 10 juillet 1965, art. 10-I, a) — *Les frais nécessaires de recouvrement exposés par le syndicat à compter de la mise en demeure du copropriétaire sont en principe imputables à ce dernier.*

⁶ CPC, art. 700

⁷ Loi du 10 juillet 1965, art. 19-2

⁸ Loi du 10 juillet 1965, art. 19

⁹ Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004