

LOIS S.R.U. / INTERETS DE RETARD / COPROPRIETAIRES DEBITEURS

Le recouvrement des charges est la pierre d'achoppement du statut de la copropriété. La nouvelle loi, dite S.R.U., a donc souhaité dynamiser les procédures de recouvrement des impayés et ainsi permettre au syndicat d'avoir une trésorerie suffisante en recouvrant l'intégralité des provisions dues au titre du budget prévisionnel dès le premier incident de paiement.

Cette loi impose des versements trimestriels de provisions.

Dans cet objectif, elle insère dans la loi du 10 juillet 1965, l'article 19-2, selon lequel à défaut de règlement d'une provision du budget prévisionnel, au 1^{er} jour du trimestre (1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre), ou au 1^{er} jour de la période fixée par l'assemblée générale, les autres provisions deviennent exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, plus de 30 jours, à compter du lendemain de la 1^{ère} présentation.

La loi S.R.U. stipule que les appels de fonds trimestriels sont désormais réputés liquides et exigibles le 1^{er} jour de la période d'appel, ou de celle fixée par l'assemblée générale.

La loi S.R.U. prévoit également que les frais de recouvrement exposés par le syndicat lorsqu'un copropriétaire aggrave de par son fait les charges, celles-ci lui sont imputables. A cet effet, le législateur a inséré dans la loi du 10 juillet 1965, l'article suivant : « Les frais nécessaires exposés par le copropriétaire à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre du copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire ».

En clair, cela signifie que les frais de recouvrement seront à la charge pleine et entière de celui-ci (frais de mise en demeure, commandement d'huissier, honoraires d'avocat, etc....).

La procédure de recouvrement s'échéancera comme ci-dessous :

- ❑ Appel de provisions édité avant le terme du 1^{er} jour du trimestre, ou du 1^{er} jour de la période fixée par l'assemblée générale,
- ❑ 1^{ère} relance 15 jours après le terme,
- ❑ Si le règlement n'a pas lieu dans les 15 jours après la 1^{ère} relance, le Syndic adresse une mise en demeure dont les frais sont à la charge du copropriétaire,
- ❑ 30 jours après la mise en demeure restée sans effet, saisine du juge du T.G.I. et prise d'une ordonnance assortie de l'exécution provisoire de plein droit de l'article 19-2 de la nouvelle loi S.R.U.

Cette procédure sera appliquée, mais nous restons à votre disposition pour tout accord de règlement, si vous le souhaitez.

Un bon accord, valant mieux qu'un mauvais procès