

Fiche pratique n°6

Procédures contentieuses de recouvrement de charges de copropriété ne nécessitant pas obligatoirement un avocat

La phase précontentieuse : la mise en demeure

C'est la lettre de mise en demeure qui permet d'ouvrir la porte du tribunal

- ▶ L'art 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 exige de faire une mise en demeure pour le recouvrement des charges
- ▶ La mise en demeure est une lettre RAR faite par le syndic avec les 2 mentions suivantes : mise en demeure et l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

Cette mise en demeure comporte 5 points

- 1- Le rappel que le copropriétaire doit à telle date les charges de xx,xx € .
- 2- Que les relances amiables et propositions d'échéancier de paiement n'ont pas permis le paiement des charges.
- 3- Sommation de payer cette somme dans un délai de 30 jours à compter du lendemain de la présentation de la mise en demeure.
- 4- Et qu'à défaut une procédure judiciaire sera lancée.
- 5- Cette mise en demeure fait courir les intérêts légaux.

La phase contentieuse : saisie du tribunal

Quel tribunal saisir sans avocat ?

- ▶ Le tribunal compétant est toujours celui de la situation de l'immeuble.
- ▶ Soit le tribunal d'instance (créance jusqu'à 10.000 euros).
- ▶ Soit le Président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés (quelque soit le montant de la créance).

Seule la saisie du tribunal de grande instance pour une créance supérieure à 10.000 euros nécessite un avocat.

Quel débiteur ?

Vérifier la situation juridique exacte du débiteur (matrimoniale, indivision, SCI, société commerciale, personne sous protection)

4 procédures possibles sans avocat

1- Procédure devant le tribunal d'instance : créance inférieure à 4000 euros

- ▶ Remplir un formulaire de déclaration simplifiée (Cerfa n° 11764*03) et l'adresser en RAR au greffe du tribunal.
- ▶ Le tribunal convoque les parties à l'audience.
- ▶ À l'audience le défendeur peut demander un renvoi pour prendre un avocat ou demander l'AJ (Aide Juridictionnelle).
- ▶ Audience de plaidoirie : chacune de parties explique sa position et remet son dossier avec les pièces et l'affaire est mise en délibéré.
- ▶ Jugement.

2- Procédure devant le tribunal d'instance : créance entre 4.0001 et 10.000 euros

- Assignation délivrée par un huissier.
- La date d'audience est indiquée dans l'assignation.
- À l'audience le défendeur peut demander un renvoi pour prendre un avocat ou demander l'AJ.
- . Audience de plaidoirie : chacune de parties explique sa position et remet son dossier avec les pièces, l'affaire est mise en délibéré ».
- . jugement.

3- Injonction de payer devant le tribunal d'instance : créance jusqu'à 10.000 €

Remplir et adresser un formulaire (Cerfa n° 12948-03)

- D'injonction de payer avec les pièces
- Le magistrat rend une ordonnance :
 - o Soit rejet de la demande : il faut saisir le tribunal d'instance selon l'une des 2 procédures précédentes,
 - o Soit l'ordonnance fait droit totalement ou partiellement à la demande.
 - o Le demandeur signifie par huissier l'ordonnance au débiteur dans un délai de 6 mois maximum.

- Soit le débiteur fait opposition par lettre RAR dans le délai d'1 mois : les parties sont alors convoquées à une audience

- Soit le débiteur ne fait pas opposition : il faut demander au greffe la formule exécutoire pour l'ordonnance qui a été rendue

[4- Procédure art 19-2 loi du 10 juillet 1965 : Président du TGI statuant comme en matière de référé](#)

Assignation délivrée par huissier quelque soit le montant, (avocat non obligatoire)

L'Article 19-2 visait uniquement les provisions de charges de l'exercice en cours et la cotisation fonds de travaux.

L'art 19-2 réformé par la loi Elan (applicable depuis le 23 novembre 2018) stipule que cette procédure concerne les provisions de charges de l'exercice en cours et la cotisation fonds de travaux mais également les appels de charges travaux et les arriérés de charges des exercices antérieurs

Pour les provisions de charges de l'exercice en cours la déchéance du terme peut être demandée pour les provisions non encore échues.

L'audience est fixée devant le président du TGI. Celui-ci qui rend une ordonnance qui vaut jugement et a force exécutoire de plein droit.

[Liste des pièces à produire pour toute procédure](#)

– Les appels de charges

- Attestation du syndic de non recours
- Bordereau de situation de charges
- Récapitulatif des frais
- Matrice cadastrale pour prouver l'identité du débiteur