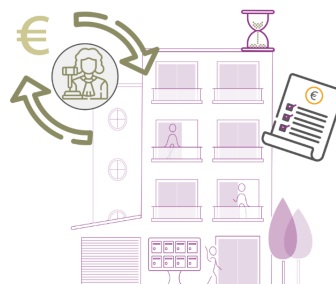


## L'ADIL vous informe #59

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

### Copropriété et impayés ?



### Est-il possible d'agir vite face à des impayés en copropriété ?

Lorsque la copropriété fait face à des impayés de la part d'un ou plusieurs copropriétaires, le syndic a plusieurs possibilités pour agir, dont celle d'utiliser la procédure **dite accélérée** pour obtenir une condamnation au paiement par le juge.

En effet, lorsqu'un copropriétaire ne répond pas à son obligation de paiement d'un appel de fond (fond de travaux également) malgré l'approbation du budget prévisionnel en assemblée général, à l'origine dudit appel, le syndic peut alors [saisir le président du tribunal judiciaire \(TJ\) du sujet](#).

Le président du TJ, en [procédure accélérée](#), étudie si :

- Le budget prévisionnel a en effet été régulièrement approuvé par le syndicat des copropriétaires;
- Le syndic a bien mis en demeure le copropriétaire indiligent d'honorer les appels de fonds, sous 30 jours.

Si ces conditions sont respectées, le président le condamne au paiement :

- Des sommes à devoir antérieurement,
- Des **appels de fond à devoir par anticipation** (pour sécuriser la copropriété d'un éventuel nouvel impayé).

La Cour de Cassation applique strictement cette notion : la mise en demeure doit concerner les sommes appelées devant le juge.

Un commandement de payer antérieur (*dans le cas d'espèce, 2020*) ne suffirait pas à rendre exigibles des sommes dues au titre d'un budget prévisionnel d'une autre année, sans nouvelle mise en demeure (*2023, ici*).

>> Il faut donc [refaire une mise en demeure](#) avant saisine du juge.

Cette procédure ne permet par ailleurs pas de débattre sur le montant des sommes à devoir si elles ont été valablement votées ; le copropriétaire [ne pourrait donc pas arguer de contestation ou de demande de compensation](#) pour indemnisation d'autres litiges en cours avec le syndic/syndicat.

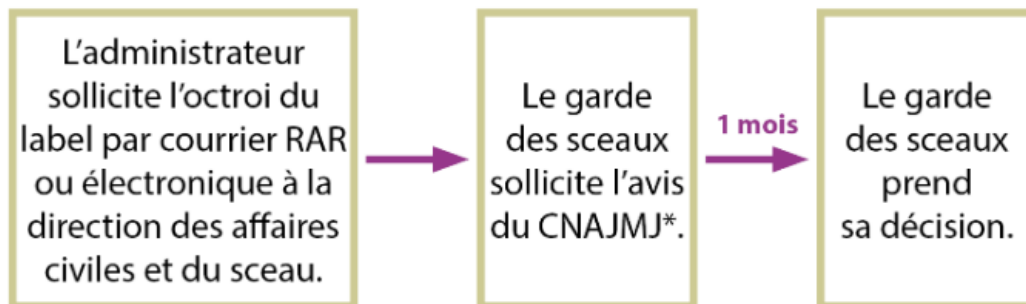
## Existe-t-il des professionnels qui peuvent intervenir lorsque la situation empire ?

Lorsque la situation est fortement compromise et que les fragilités se multiplient (fort taux d'impayés, absence de syndic pour encadrer la situation, dégradation du bâti...), une des dernières solutions pour endiguer la situation peut être de solliciter la désignation d'un mandataire ad hoc (mission ponctuelle et déterminée, fragilité à ses prémices) ou un administrateur provisoire (assure la gestion courante de la copropriété).

Le président du Tribunal Judiciaire désigne, selon une procédure accélérée, à cet effet une personne physique ou morale, et qui peut-être un administrateur judiciaire.

Or, les administrateurs judiciaires peuvent aujourd'hui prétendre à l'obtention d'un «label de gestion des copropriétés en difficultés», qui permet de prouver que ceux-ci répondent à un certain nombre de critères de professionnalisme (outil employé, nombres de dossiers accompagnés, d'une spécialisation civile...) et de formation (15H par an sur des thèmes précis en lien avec l'accompagnement de copropriété en difficulté).

### Processus d'obtention du label :



Preuve d'une volonté d'assurer un accompagnement de qualité à ces copropriétés en difficulté, le label peut être retiré (après avis du CNAJMJ\* et procédure contradictoire avec le professionnel en question), si l'obligation de formation n'est pas respectée ou si celui-ci est contesté dans l'exercice de ses missions.

*\*Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires*



Etre propriétaire de son bien ne protège pas contre les procédures d'expulsion pour impayés, bien que cela soit plus complexe car devant passer par la saisie vente du bien.

Nous vous rappelons que la trêve hivernale a pris fin au 31 mars et que les expulsions peuvent de nouveau être réalisées.

Si vous êtes concernés, contactez-nous pour que nous puissions vous renseigner au mieux sur les étapes à venir :

**01 39 50 84 72**

[contact@adil78.org](mailto:contact@adil78.org)

[rdv.adil78.org](http://rdv.adil78.org)



L'ADIL surveille la parution des arrêtés d'application des décrets dits CCAPEX et APL, nous éditerons une newsletter sur le sujet dès que possible !

Suivez-nous sur notre [site internet](#) et sur les réseaux sociaux :



80 bis av. du Général Leclerc  
78220 VIROFLAY  
contact@adil78.org  
Tél. : 01 39 50 84 72  
www.adil78.org  
SIRET : 494 578 206 000 42

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communications, [suivez ce lien](#)