



I → Le paiement des charges de copropriété : une obligation impérative

Un copropriétaire ne peut pas se dispenser de payer ses charges parce que :

- des travaux n'ont pas été réalisés,
- son lot de copropriété est inoccupé ou inhabitable,
- il n'est pas satisfait des services qu'il paye,
- l'équipement sur lequel porte les charges est tombé en panne,
- d'autre(s) copropriétaire(s) est (sont) en retard dans le paiement de ses (leur) charges...

II → Quand le paiement des charges doit-il se faire ?

Le syndic adresse à chaque copropriétaire, avant la date d'exigibilité, un avis indiquant le montant des provisions exigibles et l'objet de la dépense (appel de provision charges courantes, appel pour dépenses ou travaux exceptionnels votés en Assemblée Générale...).

Si un copropriétaire n'a pas payé ses charges à la date exigée, il est en situation d'impayé et s'expose à des poursuites.

III → Quels risques ?

Recouvrement des impayés

Le syndic doit tout mettre en oeuvre pour recouvrer les charges impayées : lettres de relance, mises en demeure, procédures de recouvrement... jusqu'à la mise en vente forcée du bien.

Le syndic n'a besoin d'aucune autorisation de l'assemblée générale pour agir face à un copropriétaire défaillant, sauf pour une saisie en vue de la vente d'un lot.

Conséquences pour le copropriétaire débiteur

- Frais de recouvrement de la dette à sa charge, intérêts de retard sur les sommes dues à compter de la mise en demeure,
- Indemnité éventuelle pour préjudice subi par le syndicat des copropriétaires et art. 700 NCP,
- Exigibilité immédiate des provisions non encore échues,
- Prise d'hypothèque légale sur le bien du copropriétaire,
- Privilège mobilier du syndicat des copropriétaires .

IV → En cas de difficultés financières

Prendre contact avec le syndic de l'immeuble

Dès qu'il y a un impayé, sans attendre, pour montrer sa bonne foi, trouver une solution amiable afin d'éviter que la situation ne s'aggrave et n'entraîne le paiement de frais supplémentaires.

Si possible, mettre en place un plan d'apurement précis, réaliste et adapté.



L'établissement d'un plan d'apurement peut, en fonction des termes du contrat du syndic, donner lieu à des honoraires à la charge du copropriétaire défaillant.

Aides envisageables pour un copropriétaire en difficulté :

► Si la copropriété est placée en plan de sauvegarde, possibilité d'aides financières, sous forme de prêt sans intérêt ou de subvention par le Fonds de Solidarité pour le Logement (www.cg57.fr) suivant les conditions de son règlement intérieur.

► Sous conditions, possibilité d'aides éventuelles pour financer des travaux ou aider en cas d'impayé de charges de copropriété, par Action Logement (www.actionlogement.fr).

► Possibilité éventuelle d'aides exceptionnelles de certaines caisses de retraite, de mutuelles, de services sociaux employeur, d'associations caritatives... en particulier pour accompagner des travaux.

V → Contacter l'ADIL 57 pour

► Etre orienté parmi tous les interlocuteurs (syndic, huissier, associations, institutions...),

► Expliquer les procédures de recouvrement des charges de copropriété,

► Se renseigner sur les aides financières,

► Expliquer les documents remis, les risques liés aux impayés,

► Aider à formuler une demande de plan d'apurement au syndic.