

## **DOSSIER N° 2**

### **La procédure d'alerte des copropriétés en pré-difficulté**

### **Comment utiliser - concrètement - ces nouvelles dispositions?**

Rappelons que la loi du 25 mars 2009 a introduit dans la loi du 10 juillet 1965 une nouvelle procédure, dite « **procédure d'alerte** » concernant les copropriétés où le niveau des impayés dépasse 25 % des sommes exigibles.

Cette procédure est régie par les articles 29-1-A et 29-1-B de la loi de 1965.

Nous avons commenté ces articles dans un dossier spécial. (voir : zone adhérent : Comment faire ? Comment ça marche du 05.05.10).

Nous revenons sur cette procédure, en insistant maintenant sur sa mise en œuvre **PRATIQUE** pour les copropriétaires.

#### **I. Comment s'y prendre ?**

**Nous vous proposons les cinq étapes suivantes :**

- a)** D'abord si vous pensez que le taux d'impayés de votre copropriété est trop élevé, demandez à votre syndic qu'il vous adresse les documents nécessaires, (pour savoir exactement où vous en êtes), à savoir une « balance » des comptes des copropriétaires en fin d'exercice.
- b)** Ensuite, calculez si vous dépassez le taux de 25% [on va voir au point II,2 comment le calculer].
- c)** Ensuite demandez à votre syndic qu'il vous fasse un état précis des impayés, dossier par dossier, (raisons qui expliquent les impayés, selon lui et les actions entreprises par lui).
- d)** Si les explications du syndic soit sont insuffisantes soit vous paraissent peu convaincantes, il faudra alors :
  - d'abord lui indiquer que - faute de réaction de sa part - vous allez envisager d'utiliser **la procédure d'alerte** en demandant au juge de mettre les frais d'expertise à sa charge ;
  - ensuite, au cas où cela ne décide pas votre syndic à réagir, engager effectivement la procédure.
- e)** Pour cela il faudra rédiger une assignation pour demander au juge qu'il désigne un « mandataire ad hoc » avec une mission précise. On verra qu'il vaudra mieux faire au juge une demande précise reposant sur une pré-analyse de la situation.

## II. Retour sur certains points précis

Nous revenons maintenant sur certains points pour expliquer - concrètement - comment faire.

### 1. Qu'est-ce que la « *balance générale des copropriétaires* ? »

Il faut demander la « *balance générale des copropriétaires* », avons-nous dit de quoi il s'agit-il ?

- Il s'agit simplement de la liste de l'ensemble des copropriétaires avec le solde de leur compte.

Vous additionnez les soldes débiteurs et cela vous donne le total des impayés (en principe ce total est fourni en fin de balance...).

- Voici comment se présente une « *balance copropriétaires* ».

N° de compte	Intitulé du compte du copropriétaire	Cumul débit	Cumul crédit	Solde débit	Solde crédit
450COQ	CO	2 676,16	3 084,64		408,48
450FOS	FO	551,94	433,05	118,89	
450GEN	GE	4 093,48	4 602,45		508,97
450GIL	GI	4 865,46	5 284,56		419,10
450GRE	GRE	2 299,28	2 076,64	222,64	
450JEA	FOS	4 528,32	5 659,88		1 131,56
450LAN	LAN	5 244,61	5 014,90	229,71	
450PER	PER	4 754,12	5 623,21		869,09
450PHI	FOS	199,20	274,68		75,48
450RAN	RAN	3 773,32	4 649,95		876,63
450REI	REI	3 579,02	4 297,74		718,72
450ROG	REI	404,28	507,81		103,53
450SIM	SIM	4 821,38	6 437,00		1 615,62
<b>TOTAL CLASSE 4</b>		<b>41 790,57</b>	<b>47 946,51</b>	<b>571,24</b>	<b>6 727,18</b>
<b>TOTAL BALANCE</b>		<b>41 790,57</b>	<b>47 946,51</b>	<b>571,24</b>	<b>6 727,18</b>
<b>SOLDE BALANCE</b>			<b>6 155,94</b>		

### 2. Comment calculer les « 25% » d'impayés ?

Le taux des impayés dont il est question est calculé ainsi :

**a)** D'abord il vous faut cumuler **TOUS** les payés de charges et de travaux qui se trouvent sur la balance des comptes copropriétaires arrêtée en fin d'exercice ; ces impayés concernent aussi bien les impayés sur les charges de l'exercice passé que des années antérieures. (Pour cela on additionne les sommes impayées, copropriétaires par copropriétaires).

**A noter** : on ne compte pas les impayés concernant des appels qui étaient exigibles moins d'un mois avant la clôture des comptes. Par exemple, si un appel travaux était exigible au 1<sup>er</sup> décembre et que l'exercice se clôture au 31 décembre, on ne compte pas les montants des impayés concernant cet appel.

**b)** Ensuite on compare le chiffre des impayés obtenus avec **les appels effectués au cours du dernier exercice**

**c)** Si le chiffre des impayés est égal ou supérieur à 25% de ces appels, alors on dit que le taux d'impayés atteint ou dépasse 25%. **Vous êtes donc concernés par la procédure d'alerte.**

**Exemple :**

- l'ensemble des impayés sur des appels de charges et travaux exigibles depuis plus d'un mois est de 167 000 €uros [sommes qui cumulent **TOUS** les impayés même ceux des années antérieures].
- si le budget annuel des charges de l'exercice écoulé était de 300 000 euros et qu'il y a eu en septembre un appel travaux de 28 000 euros, le taux d'impayés sera de :

$$\frac{167\,000\ \text{€}}{300\,000\ \text{€} + 28\,000\ \text{€}} \times 100 = 50,9\ \%$$

$$300\,000\ \text{€} + 28\,000\ \text{€}$$

**3. Faire une pré-enquête pour orienter la demande adressée au juge.**

- Les causes des impayés peuvent être en effet diverses et d'origines différentes. Il faut les identifier pour mieux argumenter auprès du juge et orienter votre demande.
  - Les impayés peuvent concerner des copropriétaires très modestes.
  - Les impayés peuvent concerner des bailleurs indécents ou des copropriétaires de très mauvaise foi.
  - Il peut y avoir des «**successions difficiles**»
  - Il peut y avoir des copropriétaires qui ont des consommations d'eau énormes expliquant leur impossibilité à payer les charges.
  - Il peut y avoir eu des appels de fonds travaux importants etc etc.

Bref il faudra que - pour chaque cas - vous puissiez savoir approximativement l'origine des impayés.

La demande faite au juge concernant la mission de l'administrateur devra être orientée par votre pré-enquête. Exemple :

- a) si vous avez l'impression que le syndic ne fait rien ou peu, il faudra le signaler au juge et demander à ce que le mandataire ad hoc :
  - o constate ses carences ;
  - o fasse des préconisations
- b) si le problème vient de successions non réglées, il faudra le signaler au juge et là aussi demander à ce que le mandataire ad hoc traite spécialement de ces problèmes ;
- c) si le problème vient des charges top élevées il faudra demander à ce que le mandataire examine les charges, donne son point de vue sur le niveau de ces charges et fasse des préconisations.
- d) si le problème a une origine sociale (familles de bonne foi très modestes) il faudra demander un examen de ces situations et un traitement ;
- e) si le problème vient de contestations concernant des comptes, il faudra demander une expertise de ces comptes, etc.

L'objectif est d'orienter le juge pour qu'il désigne la bonne personne et qu'il lui confie une (ou des) bonne(s) mission(s), ceci pour éviter de perdre du temps et de l'argent.

**Voilà. Lorsque vous avez fait tout cela, il ne reste plus qu'à saisir le juge. Si vous êtes adhérent collectif, contactez-nous pour que nous vous aidions.**

