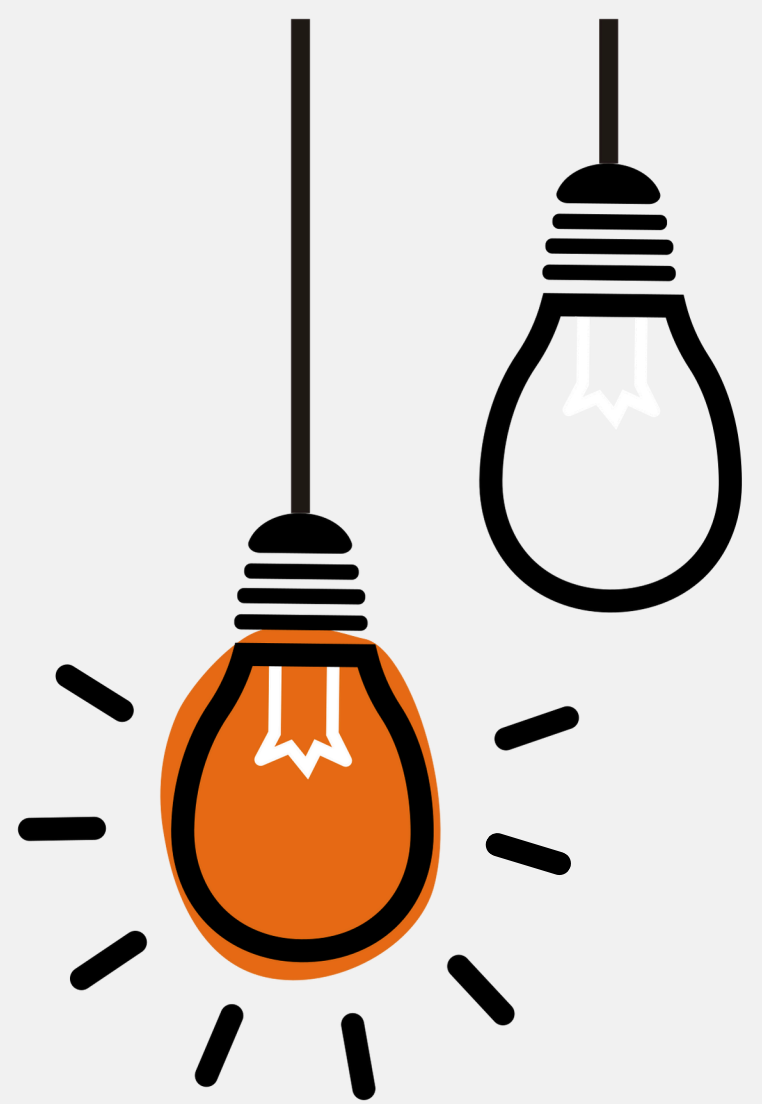


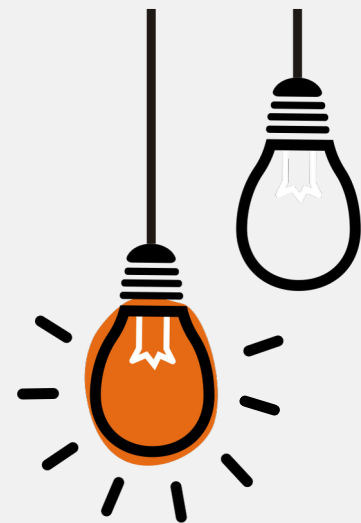
Note d'actualité



**Le renforcement de l'arsenal juridique
contre les impayés de charges de
copropriété**

www.lega-cite.fr

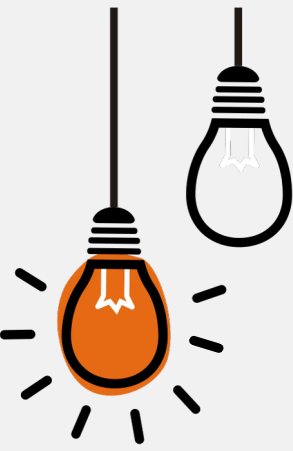
Léga Cité
AVOCATS



L'article 19 de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 dite « Habitat Dégradé », en vigueur depuis le 11 avril 2024, crée un nouvel outil au profit des Syndicats des copropriétaires pour parvenir au recouvrement des charges de copropriété.

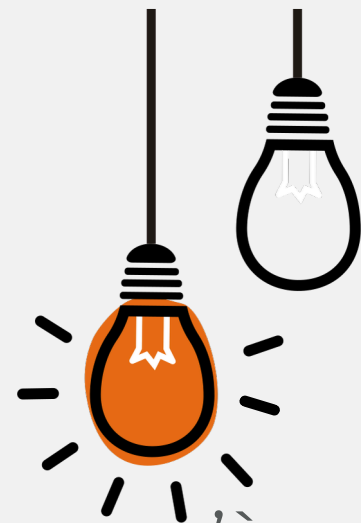
L'article L511-2 du Code des procédures civiles d'exécution permet désormais au Syndicat des copropriétaires de procéder à une saisie conservatoire sur les comptes bancaires d'un copropriétaire débiteur, sans décision de justice, pour les provisions de charges exigibles.

L'autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire pour exercer cette saisie conservatoire.



Pour mettre en œuvre cette nouvelle voie de droit,
le Syndic doit :

- Adresser une mise en demeure au copropriétaire défaillant, demeurée infructueuse pendant un délai de 30 jours ;
- Mandater un Commissaire de Justice qui pratiquera la saisie conservatoire, avec dénoncé au débiteur dans les 8 jours. S'agissant d'une simple mesure conservatoire, l'autorisation préalable de l'assemblée générale n'est pas nécessaire (article 55 du décret du 17 mars 1967);
- Introduire une procédure devant le Tribunal compétent dans le délai d'un mois à compter de ladite saisie. A défaut, la saisie sera caduque en application de l'article R.511-7 du Code des procédures civiles d'exécution.



Attention, cette procédure ne trouve à s'appliquer qu'à l'égard des provisions issues du budget prévisionnel et du fonds travaux, et non pour les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents.

Ce qui limite son intérêt ... mais il est probable qu'il ne s'agisse ici que d'une première étape législative, qui en appellera d'autres.

Naturellement, le Cabinet se tient à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de cette nouvelle procédure.

🍃 Hugo LACOMBE, Avocat, pôle Gestion de l'immeuble
🍃 Cédric GREFFET, Avocat Associé, pôle Gestion de l'immeuble