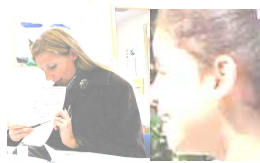




**Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement
Rhône Alpes
Groupe de travail « Copropriétés fragiles »**

**Impayés de charges de copropriété :
le rôle des différents acteurs**

Guide à l'attention des professionnels
en contact avec des copropriétaires ou des copropriétés en difficulté



Le groupe de travail “Copropriétés Fragiles” de l’Observatoire Régional de l’Habitat et du Logement Rhône Alpes poursuit son activité depuis plus de sept années et regroupe des collectivités locales et territoriales, dont la Région Rhône Alpes, des services déconcentrés de l’Etat (DRE et DDE), la CDC, les organisations professionnelles de l’immobilier, les associations œuvrant pour l’amélioration de l’habitat,

Son objectif est de valoriser les savoirs faire locaux concernant le traitement et la prévention de la dégradation dans les copropriétés récentes.

Les analyses et propositions élaborées par le groupe ont pour but d’aider les décideurs à définir et mettre en œuvre les politiques publiques relatives aux copropriétés.

Le présent document a été élaboré suite à une proposition du groupe de travail en conclusion d’une matinée sur le thème des impayés de charges dans les copropriétés.

Le constat était effectivement partagé que les professionnels en contact avec des copropriétaires en difficulté n’avaient pas toujours eux mêmes une grande lisibilité des moyens existants pour prévenir ou traiter les impayés de charges.

Le guide s’adresse prioritairement aux professionnels en contact avec un copropriétaire en difficulté et **n’a pas été conçu pour une diffusion auprès des copropriétaires** (même si bien entendu rien ne l’empêche).

L’Observatoire Régional de l’Habitat et du Logement Rhône Alpes a donc inscrit cette action de production d’un guide sur son programme 2003 et a confié à **l’Arim du Rhône**, animateur du groupe de travail, la rédaction du document.

Ce guide est le fruit d’un travail partenarial enrichi d’entretiens particuliers et complété par une relecture d’ensemble par l’ADIL du Rhône pour les aspects juridiques.

A l’Arim du Rhône, ont contribué à l’élaboration du document Delphine AGIER (chargée de mission coordonnatrice des actions dans les copropriétés), Mickael ROCHE (stagiaire DESS Urbanisme) et Marie Claire SCOTTI (Conseillère sociale coordonnatrice du service social).

L’ORHL autorise la libre reproduction et diffusion du présent document, à condition que ce soit dans son intégralité.

Sommaire

Pourquoi ce guide ?	4
Comment agir contre les impayés de charges ?	5
Prévenir	5
Traiter et accompagner	5
Les points clés de l'action contre les impayés	5
Qui intervient et quand ?	6
1. Les acteurs de la copropriété	7
1.1 Le syndicat des copropriétaires	7
1.2 Le syndic	8
1.3 Le conseil syndical	10
2. Les acteurs de la justice	11
2.1 L'huissier de justice	11
2.2 L'avocat	13
2.3 Le tribunal d'instance	15
2.4 Le tribunal de grande instance	16
3. Les intervenants et dispositifs sociaux	17
3.1 Les travailleurs sociaux	17
3.2 La commission de surendettement	18
4. Les associations d'information et de conseil	19
4.1 L'information sur le logement	19
4.2 Les associations de propriétaires	20
4.3 Les associations d'usagers du logement	20
Autres réseaux associatifs et professionnels	20

Pourquoi ce guide ?

Les **difficultés financières des copropriétés fragiles** sont très souvent évoquées par les membres du **groupe de travail « copropriétés fragiles » de l'ORHL** comme un problème particulièrement difficile à résoudre.

En effet, la faible solvabilité des propriétaires, les quotes-parts de travaux à payer, les charges élevées liées à l'entretien peu suivi ou aux dégradations, le manque d'anticipation sur la gestion, etc..., sont autant de facteurs pouvant entraîner des difficultés plus ou moins importantes à deux échelles :

- **individuelle** : endettement de ménages, et à terme question de leur maintien dans le logement,
- **collective** : impossibilité de voter des travaux, voire même d'honorer régulièrement les factures de la copropriété.

Il est également à noter que ce sont parfois des investisseurs peu scrupuleux qui mettent la copropriété en difficulté en ne payant pas leurs charges alors qu'ils en auraient vraisemblablement les moyens, notamment au regard des loyers qu'ils perçoivent.

Différents professionnels interviennent face à un problème d'impayés de charges : le syndic en premier lieu, parfois l'huissier ou l'avocat, l'intervenant social ou la commission de surendettement s'ils sont saisis...

D'autres professionnels peuvent être amenés à rencontrer des personnes en impayés de charges : équipe de maîtrise d'œuvre sociale et urbaine des contrat de Ville / GPV, équipe opérationnelle d'OPAH ou de Plan de sauvegarde, associations, centres sociaux...

L'ensemble de ces acteurs n'a pas toujours une vision très précise du rôle des autres et des possibilités d'actions.

C'est donc pour appuyer ces différents professionnels dans leur implication pour le traitement des difficultés des copropriétés fragiles, que le groupe de travail « copropriétés fragiles » de l'ORHL a souhaité élaborer et diffuser un **document d'information sur la prévention et le traitement des impayés de charges en copropriété**.

Le principe du guide est de présenter pour chaque acteur concerné son rôle et ses moyens d'actions sur la question des impayés de charges, en prévention ou en traitement, et de mettre en avant des conseils que les différents professionnels peuvent donner aux personnes concernées par ce problème.

Comment agir contre les impayés de charges ?

Prévenir

La **prévention des impayés de charges** est indispensable pour **éviter une spirale de l'endettement** difficile à traiter, dont les procédures sont souvent longues, complexes et coûteuses pour le ménage comme pour la copropriété.

En prévention des difficultés financières, le syndic, le conseil syndical et chacun des copropriétaires et habitants, avec parfois le soutien des collectivités locales qui confient à un opérateur une mission d'assistance à la copropriété, peuvent se mobiliser et agir principalement à deux niveaux :

- **Informers les copropriétaires, locataires et nouveaux accédants** sur le fonctionnement de la copropriété (charges, travaux, taxes locales...) : plus de lisibilité et de transparence permet de mieux connaître ses droits et ses devoirs, et aussi d'éviter les incompréhensions et les malentendus souvent générateurs d'impayés.
- **Maîtriser et/ou réduire les dépenses** en assurant un entretien plus régulier notamment des gros équipements (ascenseurs, chauffage...) et un meilleur suivi des contrats ; en visant des logements « durables », économiques dans le temps en termes de fonctionnement et d'entretien...

Traiter et accompagner

Le traitement des situations d'impayés de charge est incontournable pour le bien du ménage endetté et surtout pour celui de l'ensemble de la copropriété. Lorsqu'un copropriétaire se trouve en situation d'impayés **de charges**, il s'agit bien de rechercher avec lui des solutions pour revenir à une situation acceptable.

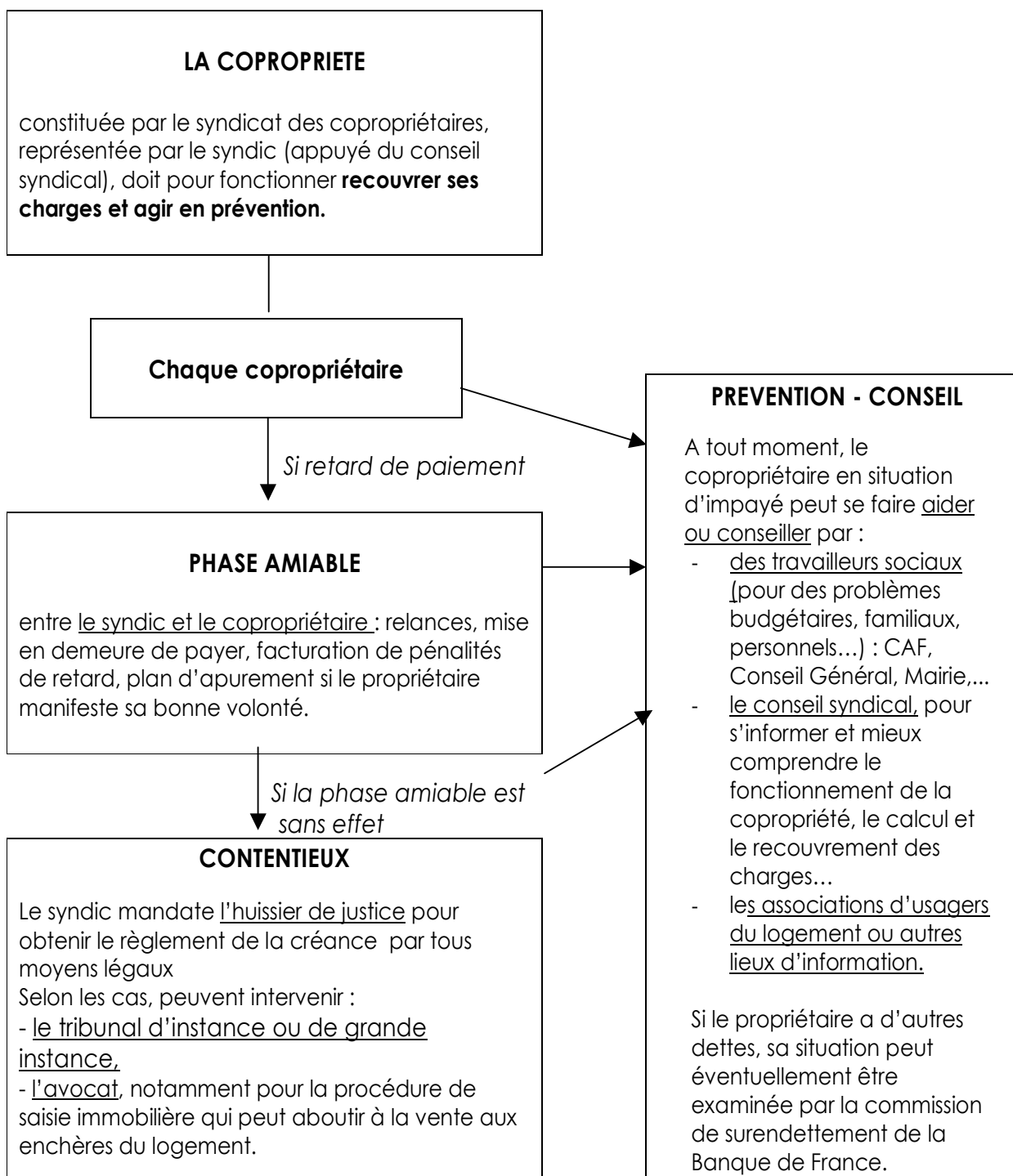
Sont alors susceptibles d'intervenir une multitude d'acteurs : le syndic au premier chef, mais aussi l'huissier, l'avocat, la commission de surendettement, les différents intervenants sociaux (CAF, conseil général, mairie...) agissant en direction :

- du **copropriétaire endetté** : recouvrement amiable, action judiciaire pouvant aboutir à une saisie immobilière, médiation, accompagnement social du ménage endetté,
- de **la copropriété si elle ne peut plus payer ses fournisseurs** : soutien à la (re)négociation des contrats et/ou des dettes, plan d'apurement, création d'un fonds d'impayés, réorganisation des modes d'administration ou de gestion...

les points clés de l'action contre les impayés

- La priorité est toujours de rechercher un accord amiable avec le syndic.
- Le copropriétaire en impayés doit impérativement se munir de tout document reflétant l'état de la situation de ses comptes et conserver tous les courriers envoyés par le syndic ou l'huissier.
- Il n'existe pas de procédure unique pour le recouvrement des charges : chaque situation peut être traitée différemment.
- Résorber un impayé, c'est payer : les charges courantes + les quotes-part de travaux en cours s'il y en a + le retard de charges + les frais éventuels à charge du débiteur ; le plan d'apurement doit donc prendre en compte tout cela.

Qui intervient et quand ?



1. Les acteurs de la copropriété

1.1 Le syndicat des copropriétaires

Qui est le syndicat des copropriétaires ?

Le syndicat des copropriétaires est composé de l'ensemble des copropriétaires sans exception : lorsqu'une personne devient copropriétaire, elle fait automatiquement partie du syndicat.

Le syndicat des copropriétaires prend toutes ses décisions lors des **assemblées générales** et les consigne dans un procès verbal. **L'assemblée générale** désigne notamment le syndic qui aura la charge de gérer l'immeuble et les équipements collectifs (et donc de recouvrer les charges) ainsi que le conseil syndical qui assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Le syndicat des copropriétaires est chargé d'administrer **les parties communes**, d'assurer **la conservation de l'immeuble** et la défense des **intérêts collectifs** des copropriétaires ; il doit donc :

- faire exécuter les travaux nécessaires à l'entretien des parties communes ;
- s'assurer de l'application du règlement de copropriété ou en proposer des modifications en ce qui concerne l'usage et l'administration des parties communes.

Il peut agir en justice, acquérir des biens et également voir sa responsabilité engagée.

Que fait le syndicat des copropriétaires ?

Pour prévenir les impayés de charges :

- le syndicat vote le budget en assemblée générale : les copropriétaires sont donc censés être au courant des dépenses à venir et peuvent ainsi les anticiper. Le vote du budget en assemblée générale permet aussi d'éviter des contestations ultérieures quant aux dépenses engagées ;
- le syndicat choisit son syndic en assemblée générale sur la base d'un contrat proposé par le syndic (et négociable), qui décrit le coût, la nature des prestations, et le plus souvent les modalités et frais liés au recouvrement des charges ;
- l'assemblée générale peut voter des modalités particulières de recouvrement des charges : modalités et coût des relances (dans le respect de la loi et du contrat de syndic) ;
- le syndicat veille sur l'application du contrat de syndic et se prononce chaque année sur la gestion du syndic (« donner quitus » pour l'année écoulée = approuver la gestion).

Pour traiter les impayés de charges :

- le syndicat utilise son budget courant pour avancer les frais de procédures engagées pour le recouvrement des charges ;
- le syndicat vote certaines décisions ; c'est lui qui autorise le syndic à vendre le logement du débiteur aux enchères dans le cadre d'une saisie immobilière ;
- dans le cas où le logement vendu aux enchères n'aurait pas trouvé preneur, c'est la copropriété qui devient automatiquement propriétaire (ce qui est rare mais arrive parfois).

Que conseiller aux copropriétaires vis-à-vis **du syndicat** ?

- Assister aux **assemblées générales** pour **voter les décisions** et pour prendre connaissance des choix faits par le syndicat, notamment en terme de dépenses courantes ou de travaux.
- S'informer des modalités de recouvrement figurant dans le PV de l'Assemblée Générale.



1.2 Le syndic

Qui est le syndic ?

Le syndic a la charge de gérer l'immeuble et les équipements collectifs.

Le syndic est le plus souvent un professionnel (administrateurs de biens), mais il peut aussi être bénévole : dans ce cas, c'est un copropriétaire qui assume cette fonction (cela reste rare et « réservé » principalement aux petites copropriétés).

Le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires.

Désigné par l'assemblée générale, il doit lui rendre compte de sa gestion au moins une fois par an.

Le syndic a trois missions :

- exécuter les décisions de l'assemblée générale et les dispositions du règlement de copropriété ;
- administrer la copropriété : gestion de l'immeuble et des équipements collectifs, gestion comptable, conclusion de contrats, conservation des archives ... ;
- représenter le syndicat des copropriétaires dans les actes de la vie civile et en justice.

Le syndic a la **responsabilité de recouvrer les charges** : il est à ce titre, et avec le ménage intéressé, le premier acteur concerné par les situations d'impayés. Il a le **devoir d'agir rapidement** : le montant des impayés ne doit pas s'aggraver.

Que fait le syndic ?

Pour prévenir les impayés de charges :

Le syndic peut informer les copropriétaires sur les risques encourus dans le cas d'un non-paiement de charges (ils figurent dans la loi et dans le contrat du syndic), ainsi que sur les difficultés liées à cette situation pour le copropriétaire et pour l'ensemble de la copropriété.

Le syndic peut aussi travailler avec le conseil syndical dans une optique de transparence et de maîtrise des dépenses :

- budget prévisionnel lisible, compréhensible et expliqué en assemblée générale.
- appels de charges clairs mentionnant précisément les sommes dues et les sommes réglées par le propriétaire.
- suivi des travaux d'entretien, de la qualité et du coût des prestations.

Le syndic fait aussi voter son contrat en assemblée générale : les copropriétaires peuvent donc prendre connaissance des différentes phases de recouvrement engagées par le syndic en cas d'impayés, et donc savoir ce qui les attend s'ils ne payent pas leurs charges.

Pour traiter les impayés de charges :

Les syndicats ne sont pas tous organisés de la même façon :

- la plupart ont un service spécialisé pour le contentieux : le gestionnaire d'immeuble se tient au courant auprès de son collaborateur spécialisé.
- certains gestionnaires d'immeubles suivent eux-mêmes en direct l'ensemble des actions (amicales et contentieuses).
- quelques syndicats ont deux services distincts : un pour le pré-contentieux et un autre pour le contentieux.

Le syndic a liberté de choix pour exercer sa mission ; il peut donc utiliser simultanément plusieurs procédures pour recouvrer les charges, en fonction de l'évolution de chaque situation.

L'action amiable

Suite à un impayé, le syndic met en œuvre le protocole de recouvrement, par des relances systématiques (lettres de rappel simples ou lettres recommandées).

Si un copropriétaire se manifeste dès qu'il est en retard de paiement, le syndic peut convenir avec lui de délais de paiement.

A contrario, si le copropriétaire ne se manifeste pas auprès du syndic, celui-ci peut effectuer une mise en demeure (sommation de payer) soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte d'huissier.

Dès qu'un copropriétaire a été mis en demeure, le syndic a le droit d'appliquer des pénalités de retard.

Le syndic peut faire opposition en cas de vente amiable du lot : il prévient alors le notaire des sommes non réglées, ce qui permet de bloquer partiellement le prix de la vente et de régler le syndicat.

L'action judiciaire

Si l'action amiable n'a pas permis de régler le problème d'impayés, le syndic demande à l'huissier d'entamer les actions judiciaires qu'il juge nécessaires pour recouvrer les créances (il est à noter que chaque syndic travaille avec l'huissier de son choix). A partir de ce moment-là, l'huissier prend le relais et informe le copropriétaire par courrier des suites de la procédure. Le copropriétaire, s'il est de bonne foi et qu'il souhaite régler ses impayés, peut contacter l'huissier pour établir d'un commun accord un plan de paiement adapté à sa situation.

Il est important que le syndic et l'huissier se tiennent réciproquement au courant de l'évolution de la situation (évolution du montant des impayés et des charges courantes, frais de procédures engagés, honoraires de l'huissier, reprise de paiement éventuel du copropriétaire...). Une bonne collaboration entre le syndic et l'huissier, de même qu'un suivi régulier des impayés, sont indispensables pour que tous les acteurs (principalement le copropriétaire, le syndic et la copropriété) puissent comprendre clairement la situation et suivre le règlement du problème.

Le copropriétaire qui décide (ou qui est contraint) de régler ses impayés peut être surpris par un point : le syndic ne reçoit pas instantanément les sommes versées à l'huissier par le copropriétaire. En effet, lorsque l'huissier perçoit l'argent du débiteur, il commence par se rémunérer et paye ensuite la copropriété. C'est pour cela qu'il est important que le copropriétaire verse suffisamment d'argent à l'huissier, dès la reprise du paiement, pour que la copropriété puisse rapidement bénéficier de ses remboursements.

Que conseiller aux copropriétaires vis-à-vis du syndic ?

- **Contactez rapidement le syndic** et prenez un rendez-vous pour établir un **plan de remboursement** amiable, réaliste, et signé par les deux parties.
- Dans tous les cas, ne pas pratiquer « la politique de l'autruche » : c'est le meilleur moyen pour éviter l'augmentation des impayés et les procédures judiciaires.
- Reprendre le plus tôt possible le **paiement des charges courantes** et payer en plus chaque mois **une partie des arriérés et des frais**.



1.3 Le conseil syndical

Qui est le conseil syndical ?

Le conseil syndical est un relais entre les copropriétaires et le syndic.

Ses membres sont élus parmi et par les copropriétaires en assemblée générale.

La mission du conseil syndical est d'assister le syndic et de contrôler sa gestion : il peut prendre connaissance et copie auprès du syndic de tous les documents se rapportant à la gestion et à l'administration de la copropriété. Il peut à tout moment se faire assister d'un technicien de son choix.

Le conseil syndical a un rôle consultatif et n'a pas de pouvoir de décision : il informe les copropriétaires réunis en assemblée générale sur la vie de la copropriété et sur les agissements du syndic (les points positifs comme les dysfonctionnements), et influe par conséquent sur les décisions à prendre en assemblée générale.

Que fait le conseil syndical ?

Pour prévenir les impayés de charges :

Le conseil syndical peut travailler avec le syndic dans le but :

- d'informer les copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété, le budget, les charges, les travaux réalisés et à réaliser...
- de prévoir les dépenses et de les maîtriser (voire les réduire) : suivi des marchés et contrats (qualité et coût des prestations, travaux), recherche d'économies...

Pour traiter les impayés de charges :

Le conseil syndical n'agit pas directement sur le traitement des impayés car le recouvrement des charges relève de la responsabilité du syndic.

En tant que relais, le conseil syndical peut être saisi par le syndic pour des questions importantes, mais peut aussi se saisir lui-même et donner spontanément son avis notamment sur des dysfonctionnements, tels que l'augmentation des impayés.

Il peut mettre en place avec le syndic un suivi des impayés de charges plus particulièrement pour les contentieux en cours (réalisation de tableaux de bord, analyse de l'évolution des impayés, suivi des modes et des procédures de recouvrement). Le conseil syndical peut demander au syndic de relancer régulièrement l'huissier.

Le conseil syndical peut également servir de relais d'information et de communication auprès du copropriétaire en impayés, voire de médiation entre le copropriétaire et le syndic.

Des conseillers syndicaux peuvent ainsi expliquer aux copropriétaires le rôle du syndic et les risques liés à une situation d'impayés (si elle perdure) pour le ménage et la copropriété.

Toutes ces actions sont toutefois facultatives. Cela reste un sujet délicat, pour lequel les conseillers syndicaux se sentent souvent peu compétents ou gênés vis à vis des copropriétaires concernés.

Que conseiller aux copropriétaires vis-à-vis du conseil syndical ?

- Si le copropriétaire refuse de payer ses charges parce qu'il ne comprend pas leur montant, il peut rencontrer le conseil syndical pour obtenir des éclaircissements.
- Si le copropriétaire ne parvient pas à discuter avec le syndic, il peut essayer d'expliquer sa situation à un membre du conseil syndical pour qu'il se porte relais (mais ce n'est ni obligatoire ni toujours évident).



2. Les acteurs de la justice

2.1 L'huissier de justice

Qui est l'huissier ?

L'huissier de justice est un officier public ministériel¹ chargé de porter à domicile les convocations en justice (les « assignations » en matière civile, les « citations » en matière pénale). Il est aussi tenu de porter à domicile les décisions de justice et de les mettre à exécution.

L'huissier de justice prend toutes les mesures matérielles visant à permettre à la partie qui a eu gain de cause d'obtenir l'exécution du jugement rendu en sa faveur ; il peut également se faire aider par la force publique (expulsion...).

L'huissier de justice est responsable des actes qu'il délivre pour ses clients. Sauf cas particulier, sa rémunération est prévue dans un tarif fixé par décret (12/12/1996). L'huissier de justice n'est compétent que dans le ressort du tribunal d'instance de sa résidence (sauf exception).

Que fait l'huissier pour traiter les impayés de charges ?

L'huissier de justice **intervient à la demande du syndic** lorsque ce dernier estime que la phase amiable n'a pas permis de trouver une solution. On entre alors dans la phase de contentieux.

Le syndic peut notamment demander à l'huissier la délivrance d'un **commandement de payer** préalable à une prise d'hypothèque, et pouvant éventuellement déboucher sur une **saisie immobilière**. Le commandement de payer est aux frais du copropriétaire et coûte à titre indicatif près de 100 Euros.

Si le commandement de payer n'est pas suivi d'effet, l'huissier propose au syndic d'engager d'autres procédures, plus ou moins compliquées, pour arriver à recouvrer les charges ; chaque procédure a un coût pour la copropriété et pour le copropriétaire débiteur.

La procédure judiciaire la plus souvent employée pour obtenir un titre exécutoire est l'**assignation au fonds**. Si le jugement du tribunal est favorable au syndic, l'huissier peut notamment procéder à une :

- **saisie attribution** : saisie du compte bancaire ou des loyers dus par le locataire du débiteur le cas échéant ;
- **saisie sur salaire**, effectuée directement auprès de l'employeur du copropriétaire ;
- **saisie du véhicule** et vente aux enchères (mesure généralement peu utilisée) ;
- **saisie mobilière** et vente aux enchères ;
- **saisie immobilière**, pouvant se solder par la vente aux enchères de l'appartement.

¹ Un officier public est une personne qui a le pouvoir d'authentifier des actes. Un officier ministériel est une personne titulaire d'une charge de l'Etat ; c'est le cas des huissiers de justice, des notaires et des avoués, qui sont comme les avocats des auxiliaires de justice (professionnels du droit qui participent, aux côtés du juge, au fonctionnement de la justice).

Une fois que l'huissier de justice est saisi du dossier, le copropriétaire en impayés peut à tout moment le rencontrer pour lui faire part de sa **volonté de régler sa dette au syndic**, et demander un plan de remboursement (accepté d'un commun accord par le syndic et le copropriétaire).

L'huissier de justice encaisse l'argent du copropriétaire ; il se rémunère en premier et verse le restant au syndic (sous deux semaines environ pour de l'argent liquide et six semaines pour les chèques, le temps de vérifier la solvabilité du copropriétaire) .

Le copropriétaire qui démarre son plan de remboursement commence donc par rémunérer l'huissier et non par rembourser la copropriété (bien que parfois décourageant, cela est « normal »).

Un plan de remboursement clair pour le copropriétaire comme pour le syndic exige de la part de l'huissier de fournir régulièrement un **décompte précis** mentionnant :

- la dette de charges,
- l'appel de charges en cours,
- les frais des procédures engagées et les honoraires d'huissier à la charge du débiteur ou de la copropriété,
- les sommes déjà versées par le copropriétaire à l'huissier ou au syndic.

Que conseiller aux copropriétaires vis-à-vis de l'huissier ?



- **Prendre contact avec l'huissier** pour faire le point sur la situation financière (demander un décompte détaillé).
- Si la dette n'est pas contestée, régler l'huissier **le plus rapidement possible**.
- Ne pas laisser les procédures et les frais se multiplier.
- Payer chaque mois, à celui qui les demande (le syndic ou l'huissier), les charges courantes et une partie des arriérés et des frais,
- **Signer un échéancier réaliste** tant du point de vue de la durée que du point de vue du montant des sommes à verser.
- **Éviter à tout prix la procédure de saisie immobilière** : le propriétaire risquerait de ne rien en tirer une fois la dette de charge réglée. Il vaut encore mieux une vente amiable tant qu'il est encore temps.

2.2 L'avocat

Qui est l'avocat ?

L'avocat est un professionnel du droit qui exerce une profession libérale.

Il défend, assiste ou représente ses clients devant la Justice.

L'avocat informe ses clients sur leurs droits et leur devoirs, et leur donne des conseils ou des consultations juridiques. Il renseigne sur les procédures susceptibles de résoudre le litige ; il aide à régler le conflit à l'amiable ou à l'occasion d'un procès.

L'avocat est inscrit à un barreau établi auprès de chaque tribunal de grande instance.

Il perçoit des honoraires libres, fixés en accord avec son client.

L'assistance ou la représentation par un avocat dépend du montant des sommes exigées et du tribunal compétent. Elle est :

- **obligatoire pour les affaires portées devant le tribunal de grande instance**, qui juge les demandes supérieures à 7 600 euros.
- **facultative pour un recours porté devant le tribunal d'instance**, qui juge les demandes portant sur des sommes inférieures à 7 600 euros. L'huissier peut en effet se charger seul de ces affaires.

Que fait l'avocat pour traiter les impayés de charges ?

Dans les cas les plus difficiles il s'agit de la **procédure de saisie immobilière**, la plus lourde de conséquences pour le débiteur. Sa mise en œuvre nécessite l'assistance **d'un avocat et d'un huissier**.

Cette procédure permet de faire saisir un ou plusieurs biens immobiliers appartenant au débiteur, afin de les vendre pour payer la copropriété.

Au préalable, l'assemblée générale vote l'autorisation au syndic d'enclencher la procédure de saisie immobilière. Elle démarre par la remise par huissier d'un commandement aux fins de saisie immobilière. Ce document est ensuite publié au bureau des hypothèques. A partir de cette formalité, **la vente amiable devient impossible sans l'accord de la copropriété**.

L'avocat du syndic rédige ensuite le cahier des charges, dans lequel figurent le montant de la mise à prix (en général cela correspond au montant de l'impayé de charges), les modalités de paiement, le jour et l'heure de l'audience d'adjudication, ...

L'huissier somme le débiteur, ainsi que les autres créanciers inscrits, de prendre connaissance du cahier des charges et de formuler éventuellement des observations au tribunal (« les dires »). Pour déposer ces « dires », le recours à un avocat est obligatoire. Au cours d'une audience, le tribunal examine les arguments du copropriétaire défaillant et du syndic, puis il décide de la suite ou de l'arrêt de la procédure.



Que conseiller aux copropriétaires vis-à-vis de l'avocat ?

- En général, le copropriétaire n'est pas en contact avec l'avocat du syndic : il peut néanmoins essayer de le contacter pour tenter d'éviter la saisie; il peut aussi s'adresser à l'huissier.
- Pour éviter la saisie, le copropriétaire peut soit débloquer une somme couvrant l'ensemble des charges et des frais, soit tenter de vendre son logement à l'amiable.
- Le copropriétaire doit à tout prix **éviter la vente aux enchères** : elle ne lui est que très rarement favorable.
- Un copropriétaire en difficulté peut **se faire assister par un avocat** pour étudier les ultimes solutions et éviter la vente de son logement :
 - Des avocats donnent des consultations juridiques gratuites pour les plus démunis dans les palais de justice, les maisons de la justice et du droit, et les mairies.
 - Le copropriétaire en difficulté peut aussi demander l'aide juridictionnelle (totale ou partielle, selon les revenus) : elle est destinée à soutenir ceux qui n'ont pas la possibilité d'assurer financièrement les frais d'un procès ; la demande est à déposer au bureau d'aide juridictionnelle siégeant au tribunal de grande instance de son domicile.
- A noter : pour **acheter un logement lors d'une vente aux enchères**, il faut obligatoirement se faire **représenter par un avocat**.

2.3 Le tribunal d'instance

Qui est le tribunal d'instance ?

Ce tribunal juge toutes les affaires civiles pour lesquelles la demande porte **sur des sommes inférieures à 7 600 Euros** (50 000 Francs) : conflits relatifs au paiement des charges de copropriété, dettes impayées, litiges liés aux accidents de la circulation, livraisons non conformes, travaux mal exécutés, demandes de dommages et intérêts ou de remboursement d'un produit ou d'un service...

Il a de plus une **compétence exclusive** au-delà de 7 600 Euros (50 000 Francs) pour les litiges relatifs aux **baux d'habitation, procédures de paiement direct, injonctions de payer...**

Il est compétent en **dernier ressort** (appel impossible) pour les litiges dont le montant n'excède pas 3 800 Euros (25 000 Francs) ; au-delà, la cour d'appel peut réexaminer les décisions du tribunal d'instance.

Le Tribunal d'Instance compétent est celui du **lieu où se situe la copropriété**.

Le Tribunal d'Instance comprend un ou plusieurs juges professionnels.

Les affaires sont toujours jugées par un seul juge d'instance qui préside les audiences et prend seul sa décision, assisté d'un greffier.

Liste des Tribunaux d'Instance en Région Rhône Alpes

Les tribunaux d'instance sont généralement situés au chef-lieu de chaque arrondissement. Pour toute information, s'adresser au greffe du tribunal d'instance dont dépend le domicile.

- AIN : Belley : bd Mail 01300 Belley - 04 79 81 23 05 / Bourg-en-Bresse : 3 pl. Pierre Goujon 01000 Bourg-en-Bresse - 04 74 32 00 97 / Nantua : pl Armes Nantua - 04 74 75 02 42 / Trévoux : r Palais 01600 Trévoux - 04 74 08 89 00
- ARDÈCHE : Annonay : 26 bd République 07100 Annonay - 04 75 67 73 13 / Aubenas : pl Hôtel de Ville 07200 Aubenas - 04 75 35 30 28 / Largentière : Le Bosquet 07110 Largentière - 04 75 39 11 31 / Privas : 1 bd Mobiles 07000 Privas - 04 75 66 05 20 / Tournon-sur-Rhône : pl Auguste Faure 07300 Tournon-sur-Rhône - 04 75 08 04 74 / Viviers : av Mendès-France 07220 Viviers - 04 75 52 76 20
- DRÔME : Die : pl République 26150 Die - 04 75 22 03 70 / Montélimar : pl Emile Loubet 26200 Montélimar - 04 75 00 78 20 / Romans-sur-Isère : 2 r Sabaton 26100 Romans-sur-Isère - 04 75 02 09 17 / Valence : 2 pl. Palais 26000 Valence - 04 75 75 97 77
- ISÈRE : Bourgoin-Jallieu : 10 r Tribunal 38300 Bourgoin-Jallieu / Grenoble : pl. Firmin Gautier 38000 Grenoble - 04 38 21 21 21 / La Mure d'Isère : 24 pl Perrouzat 38350 La Mur d'Isère - 04 76 81 50 40 / Saint-Marcellin : 5 bd Gambetta 38160 Saint-Marcellin - 04 76 38 13 96 / Vienne : 27 r Bourgogne 38200 Vienne - 04 74 78 83 83
- LOIRE : Montbrison : 13 r Palais de Justice 42600 Montbrison - 04 77 96 66 66 / Roanne : 5 pl Georges Clemenceau 42300 Roanne - 04 77 44 48 24 / Saint-Chamond : r Hôpital 42400 Saint-Chamond - 04 77 31 82 56 / Saint-Étienne : 33 r Docteurs Charcot 42100 Saint-Étienne - 04 77 81 53 53
- RHÔNE : Lyon : 67 r Servient 69433 Lyon cedex 03 - 04 72 60 75 75 / Villeurbanne : 1, bd Eugène-Réguillon - 69100 Villeurbanne - 04 72 13 83 00 / Villefranche-sur-Saône : 350 bd Gambetta BP 304 - 69665 Villefranche-sur-Saône - 04 74 65 76 90
- SAVOIE : Aix-les-Bains : 6 bd Roche du Roi 73100 Aix-les-Bains - 04 79 35 07 53 / Albertville : 5 av. Chasseurs Alpains - 73200 Albertville - 04 79 32 04 77 / Chambéry : pl Palais de Justice 73000 Chambéry - 04 79 33 60 09 / Saint-Jean-de-Maurienne : r Palais de Justice 73300 Saint-Jean-de-Maurienne - 04 79 64 02 09
- HAUTE-SAVOIE : Annecy : 18 av. Trésum 74000 Annecy - 04 50 33 38 00 / Annemasse : 20 r Léandre Vaillat 74100 Annemasse - 04 50 84 05 50 / Bonneville : 18 quai Parquet 74130 Bonneville - 04 50 25 48 30 / Saint-Julien-en-Genevois : pl Maquis des Glières 74160 Saint-Julien-en-Genevois - 04 50 49 00 31 / Sallanches : 50 quai Hôtel de Ville 74700 Sallanches - 04 50 58 13 38 / Thonon-les-Bains : r Michaud 74200 Thonon-les-Bains - 04 50 81 98 20

2.4 Le tribunal de grande instance

Qui est le tribunal de grande instance?

Ce tribunal tranche les litiges civils opposant des personnes privées (physiques ou morales) qui ne sont pas spécialement attribués par la loi à une autre juridiction civile (tribunal d'instance, conseil de prud'hommes...), ainsi que les litiges civils qui concernent des **demandes supérieures à 7 600 Euros** (50 000 Francs).

Il a une **compétence exclusive** pour les mesures affectant le **droit immobilier** (indivision, saisie immobilière) et ce quel que soit le montant de la demande.

La cour d'appel peut réexaminer les décisions du tribunal de grande instance.

Le tribunal de grande instance compétent est celui du **lieu où se situe la copropriété**.

Pour mener à bien une procédure au Tribunal de Grande Instance, **le recours à un avocat est obligatoire**.

En principe, le tribunal de grande instance statue en formation « collégiale », composé de trois magistrats du siège, juges professionnels, assistés d'un greffier. Pour certaines affaires, le tribunal de grande instance statue à juge unique :

- **le juge de la mise en état** : il veille au bon déroulement de la procédure et fait en sorte que les affaires soient en état d'être jugées dans un délai raisonnable.
- **le juge de l'exécution** : il tranche les difficultés nées de l'exécution des décisions de justice.
- **le juge aux affaires familiales** en matière de conflits familiaux (divorce, autorité parentale, obligation alimentaire...).
- **le juge des enfants** : il intervient pour protéger les mineurs en danger et les jeunes majeurs.

Le **président** du Tribunal de Grande Instance a un rôle majeur en ce qui concerne l'organisation et l'administration interne de la juridiction. Il a également des compétences juridictionnelles propres dans le cadre de procédures rapides, comme **la procédure dite de référé**, ou dans le cadre de certaines matières, comme la fonction de juge de l'exécution, qu'il peut cependant déléguer.

Liste des Tribunaux de Grande Instance en Région Rhône Alpes

Il peut y avoir un ou plusieurs tribunaux de grande instance par département.

- AIN : Belley : bd Mail 01300 Belley - 04 79 81 23 09 / Bourg-en-Bresse : 4 r Palais 01000 Bourg-en-Bresse - 04 74 24 19 53
- ARDÈCHE : Privas : 10 cours Palais 07000 Privas - 04 75 66 40 00
- DRÔME : Valence : 2 pl Palais 26000 Valence - 04 75 75 49 49
- ISÈRE : Bourgoin-Jallieu : 10 r Tribunal 38300 Bourgoin-Jallieu - 04 74 28 78 78 / Grenoble : pl. Firmin Gautier 38000 Grenoble - 04 38 21 21 21 / Vienne : pl Charles de Gaulle 38200 Vienne - 04 74 78 81 81
- LOIRE : Montbrison : 13 r Palais de Justice 42600 Montbrison - 04 77 96 66 66 / Roanne : 5 pl Georges Clemenceau 42300 Roanne - 04 77 44 48 00 / Saint-Etienne : pl. Palais de Justice 42000 Saint-Étienne - 04 77 43 33 01
- RHÔNE : Lyon : 67 r Servient 69433 Lyon cedex 03 - 04 72 60 70 12 / Villefranche-sur-Saône : 350, bd Gambetta BP 474 - 69665 Villefranche-sur-Saône Cedex - 04 74 65 63 63
- SAVOIE : Albertville : 5 av. Chasseurs Alpains 73200 Albertville - 04 79 32 43 14 / Chambéry : pl Palais de Justice 73000 Chambéry - 04 79 33 60 09
- HAUTE-SAVOIE : Annecy : 19 av. Parmelan 74000 Annecy - 04 50 10 17 00 / Bonneville : 18 quai Parquet 74130 Bonneville - 04 50 25 48 00 / Thonon-les-Bains : 2 pl Hôtel de Ville 74200 Thonon-les-Bains - 04 50 81 20 00



3. Les intervenants et dispositifs sociaux

3.1 Les travailleurs sociaux

Qui sont les travailleurs sociaux ?

Les travailleurs sociaux sont nombreux et dépendent de différentes institutions.

Selon le contexte local, les intervenants sociaux présents au niveau local dépendent : du Conseil Général, des communes, des Caisses d'Allocations Familiales, de centres sociaux, d'associations,, organismes qui comptent au sein de leurs équipes des assistantes sociales (et assistants sociaux) et conseillères (conseillers) en économie sociale et familiale.

Ces professionnels aident les personnes dans leur vie quotidienne par la prise en compte d'un certain nombre de composantes telles que le budget, le logement, les loisirs, l'éducation et la garde des enfants, la santé...

L'intervention du travailleur social suppose une démarche volontaire de la part du ménage qui sollicite un rendez-vous (sauf si un travailleur social est spécifiquement mandaté pour susciter la rencontre).

Que font les travailleurs sociaux ?

Pour prévenir les impayés de charges :

A l'instar du syndic et du conseil syndical, les travailleurs sociaux peuvent servir à **relayer l'information** auprès des copropriétaires sur leurs droits et leurs devoirs, sur les charges et les travaux de copropriété.

Ils aident individuellement **les personnes à organiser leur budget** avant que la dette n'apparaisse, notamment en leur conseillant de hiérarchiser leurs besoins et de prioriser leurs dépenses, ou encore d'opter pour une mensualisation de leurs charges.

Les travailleurs sociaux peuvent aussi mener des actions collectives (selon les partenariats) liées à l'information préventive (plaquettes, rencontres, échanges, groupes de travail...).

Pour traiter les impayés de charges : les travailleurs sociaux peuvent aider le ménage en difficulté à :

- comprendre le rôle des différents acteurs (le syndic, l'huissier...) et les procédures ;
- réfléchir sur son projet immobilier (veut-il vendre ou compte-t-il rester propriétaire ?...);
- analyser sa situation financière et évaluer précisément les problèmes rencontrés ;
- définir un plan d'apurement réaliste, demander l'étalement du paiement de la dette de charges, et négocier la date de paiement des charges courantes auprès du syndic et de l'huissier ;
- solliciter des prêts sociaux ou secours exceptionnels (CAF, FSL², commune, association caritative) ;
- instruire un dossier de surendettement auprès de la Banque de France,
- accompagner le ménage dans la vente du logement et la recherche d'un logement plus adapté.

Que conseiller aux copropriétaires vis-à-vis des travailleurs sociaux ?

Les copropriétaires ne doivent pas hésiter à **contacter les travailleurs sociaux** pour :

- obtenir des **conseils** permettant de sortir de cette situation d'impayés,
- connaître les **prestations** auxquels ils peuvent prétendre,
- se faire aider au niveau de l'organisation et de la **gestion de leur budget**,
- régler d'autres problèmes d'ordre financier, professionnel, juridique, familial ou personnel, ...

2 Le Fonds de Solidarité pour le Logement favorise le maintien dans le logement des ménages en difficulté en finançant des actions d'accompagnement social, des prêts ou subventions accordés sous condition de ressources et de l'adhésion du ménage.

Il concerne les locataires en dette de loyer, et depuis la loi SRU, il peut également viser les copropriétaires occupants en impayés de charges sous réserve que les logements soient dans le périmètre d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH « copropriétés dégradées » et à certaines conditions.

3.2 La commission de surendettement

Qui est la commission de surendettement ?

Commission implantée dans chaque département, elle est chargée d'examiner les demandes des particuliers qui sont dans l'impossibilité de rembourser leurs dettes non professionnelles. Elle recherche un accord avec les créanciers pour aménager les remboursements ou alléger les dettes.

La commission de surendettement est composée de six membres : le préfet du département, le trésorier-payeur général, le représentant local de la Banque de France, le directeur départemental des services fiscaux, un représentant des organisations de consommateurs ou des associations familiales, un représentant des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

Que fait la commission de surendettement pour traiter les impayés de charges ?

Le surendettement est l'**impossibilité manifeste** de faire face à l'**ensemble de ses dettes** non professionnelles exigibles et à échoir. Un copropriétaire relève de la procédure de surendettement uniquement s'il se trouve dans une situation financière grave, c'est-à-dire s'il n'arrive plus à rembourser ses dettes (crédit immobilier, crédits à la consommation, factures courantes, impôts, charges de copropriété ...).

Pour saisir la commission de surendettement, le débiteur doit déposer un dossier à la Banque de France (il peut se faire aider par un travailleur social). Ce document doit mentionner tous les créanciers concernés ; ceux qui n'y figurent pas peuvent continuer à poursuivre le débiteur.

La commission a alors pour mission **de préserver les intérêts du débiteur et ceux des créanciers en établissant un plan d'apurement approuvé par toutes les parties.**

Si le dossier est accepté par la commission, celle-ci peut demander au juge la suspension immédiate des poursuites (saisie des biens et des salaires, saisie immobilière...).

Après avoir dressé un récapitulatif des dettes, la commission élabore un **plan conventionnel de redressement**: elle peut préconiser des délais de paiement, l'allongement de la durée du crédit, le report de la dette, la baisse ou la suppression des taux d'intérêt, la vente de certains biens, ainsi que la réduction du montant de la partie des prêts restant à rembourser après la vente.

Enfin le débiteur sera inscrit par la commission **au fichier des incidents de paiements de la Banque de France**, fichier consulté par tout organisme de crédits avant de prendre une décision sur l'octroi d'un prêt.

Que conseiller aux copropriétaires vis-à-vis de la **commission de surendettement** ?

Avant d'engager la procédure de surendettement, demander des rééchelonnements de dette ou des délais de paiement auprès du syndic (ou auprès de l'huissier le cas échéant) et hiérarchiser les créanciers à rembourser en priorité (se faire aider par un travailleur social).

Les commissions de surendettement en Rhône-Alpes :

- AIN : Banque de France - 15, r Alphonse-Baudin, BP 1 01001 Bourg-en-Bresse Cedex
- ARDÈCHE : Banque de France - 4, bd de Vernon BP 22707002 Privas Cedex
- DRÔME : Banque de France - 13, bd Bancel BP 1021 26010 Valence Cedex
- ISÈRE : Banque de France - 9, bd Édouard-Rey BP 197 38019 Grenoble Cedex
- LOIRE : Banque de France - 7, r d'Arcole BP 501 42007 Saint-Étienne Cedex 1
- RHÔNE : Banque de France - 14, r de la République 69268 Lyon Cedex 02
- SAVOIE : Banque de France - 447, av. du Covet BP 128 73001 Chambéry Cedex
- HAUTE-SAVOIE : Banque de France - 9 bis, av. de Chambéry BP 11 74001 Annecy RP Cedex



4. Les associations d'information et de conseil

4.1 L'information sur le logement

Constituée en mars 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics, **l'ANIL (l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement)** regroupe les principaux responsables de l'habitat. L'ANIL a pour mission de susciter la création des **ADIL (Agences Départementales pour l'Information sur le Logement)**, de leur apporter un appui de fonctionnement et d'animer le réseau qu'elles constituent. Ce réseau est agréé par le Ministère chargé du Logement.

L'ANIL est aussi un observatoire, elle réalise et diffuse à ses membres des études sur la demande et les pratiques en matière de logement, fondées sur les observations des ADIL.

La couverture du territoire par les ADIL progresse régulièrement, plus des 2/3 des départements sont desservis, dont 5 en Rhône-Alpes.

La vocation de l'ADIL au plan départemental est d'offrir au public un conseil neutre, personnalisé, juridique, financier ou fiscal, sur toutes les questions relatives au logement.

Les consultations gratuites sont assurées par des juristes spécialisés en droit immobilier.

Décentralisée, l'ADIL fonctionne grâce à la contribution financière de ses membres :

- Le conseil général et les collectivités locales,
- L'Etat,
- Les professionnels publics et privés du logement,
- Les organismes d'intérêt général, les Caisses d'Allocations Familiales et de Mutualité Sociale Agricole,
- Les représentants des familles et des usagers.

Les consultations accordées par les ADIL portent essentiellement sur les rapports locatifs. Les conseils ouverts aux locataires, bailleurs, travailleurs sociaux, associations ou collectivités locales traitent du bail, loyer et charges, état des lieux, réparations locatives, prévention des expulsions, ...

Une grande part du conseil est également consacré à l'accession à la propriété sous son aspect juridique (étude des contrats, relations avec les professionnels, assurances, ...) et financier (diagnostics financiers, prêts et aides, fiscalité, ...).

Les autres consultations des ADIL concernent la copropriété, l'urbanisme, l'amélioration de l'habitat, la fiscalité immobilière, les procédures.

Les ADIL en Rhône-Alpes :

- AIN : 34, r Général Delestraint - 01000 Bourg en Bresse – 04 74 21 82 77 - www.adil.org/01
- DRÔME : 44, r Faventines - BP 1022 - 26010 Valence Cedex - 04 75 79 04 04
www.dromenet.org/adil <mailto:adil26@dromenet.org>
- RHONE : 9, r Vauban - 69006 Lyon – 04 78 52 84 84
20, rue Claude Bernard – 69400 Villefranche-sur-Saône – 04 74 65 61 11 -
www.adil.org/69
- SAVOIE : 131, r Juiverie 73000 Chambéry – 04 79 69 90 20
- HAUTE-SAVOIE : 4, av de Chambéry - 74000 Annecy – 04 50 45 79 72 - www.adil.org/74

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL : 01 42 02 65 95 ou www.anil.org

4.2 Les associations de propriétaires

Au niveau national, il existe différentes associations de propriétaires, qui offrent à leurs adhérents de multiples services, conseils et publications ; la plupart ont un site Internet d'information tout public.

Dans certaines villes de la Région Rhône Alpes, ces associations de propriétaires sont présentes et peuvent informer et conseiller les copropriétaires et membres de conseil syndical.

- **UNPI** : l'Union Nationale de la Propriété Immobilière est une fédération de 120 Chambres Syndicales de Propriétaires ; site Internet : www.unpi.org ; Tel CSP Lyon : 04 72 77 88 90
- **CLCV – FEDECO** : Fédération de Défense des Copropriétaires ; site Internet : assoc.wanadoo.fr/coproprietaires ; Tel Union Régionale CLCV FEDECO : 04 76 22 06 38
- **UNARC** : l'Union des Associations de Responsables de Copropriétés regroupe des associations régionales et départementales ; site Internet : unarc.asso.fr ; Tel UNARC-UCIM Lyon : 04 78 24 90 42
- **ANCC** : l'Association Nationale de la Copropriété Coopérative est une association de conseil (information, formations) aux syndicats coopératifs, syndicats bénévoles et conseils syndicaux ; elle est représentée selon les villes par des délégués locaux bénévoles ; www.copropriete-cooperative.com

4.3 Les associations d'usagers du logement

Les associations d'usagers du logement et/ ou de consommateurs peuvent parfois mener des actions de conseil en direction des copropriétaires ou diffuser des documents d'information sur la copropriété ; les sites Internet renvoient sur les associations locales.

- **CLCV** : Consommation Logement et Cadre de Vie ; www.clcv.org
- **CSF** : Confédération Syndicale des Familles ; www.csfriquet.org
- **CNL** : Confédération Nationale du Logement ; www.lacnl.com
- **UFC** : Union Fédérale des Consommateurs ; www.quechoisir.org
- Et certainement d'autres encore

Autres réseaux associatifs et professionnels

Réseaux associatifs :

- **PACT ARIM** : www.pact-arim.org ; Union Régionale Rhône Alpes Tel : 04 72 84 62 84
- **Habitat et Développement** : www.habitat-developpement.tm.fr ; UR R.A.Tel : 04 74 45 36 80
- **FAPIL** : www.globenet.org/fapil ; UR Rhône Alpes Tel : 04 78 72 64 49
- **FONDA** : www.fonda.asso.fr ; UR Rhône Alpes Tel : 04 78 37 94 30

Réseaux professionnels de l'immobilier et du droit

- **CNAB** : www.cnab-lyon.fr ; Tel Lyon : 04 78 27 15 21
- **FNAIM** : www.fnaim.fr ; tel Lyon : 04 78 42 23 59
- **chambre des huissiers** : www.huissier-justice.fr ; Chambre de Lyon Tel : 04 78 27 20 99

Merci aux multiples acteurs qui ont contribué à l'élaboration du guide et / ou à sa relecture :

En entretiens particuliers :

- Henri PARADOL, Régie Molière (CNAB)
- Bruno MERLIN, Huissier de Justice
- Dominique PERROT, Directrice de l'ADIL du Rhône

Lors de la réunion du groupe de travail le 6 juin 2003 :

- Martine BEURRE, CALL PACT de Saint Etienne
- Marie-Françoise DUFFAIT et Lydie BOSC, DRE
- Christine RIVIER, DSU St Fons les Clochettes
- Jean-Marc SAINT-LO, Régie SOGELEM (FNAIM)
- Marlène LOSSERAND, Grenoble Alpes Métropole
- Monique RUELLE, Pact de l'Isère
- Isabelle ROCAMORA, Région Rhône Alpes
- Danielle REA, Rhône Saône Habitat (ARRA HLM)
- Nathalie DOMENACH, URPACT Rhône Alpes
- Colin RODET, Ville de Vaulx en Velin

En relecture d'ensemble

- Fabienne BONO, Communauté Urbaine de Lyon, Mission Habitat
- Valérie RUEL, ADIL du Rhône