



# **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

SEPTEMBRE 2010



OBSERVATOIRE RÉGIONAL  
DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT  
RHÔNE-ALPES

L'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement est né en 1993, de la volonté de l'État et de la Région Rhône-Alpes, à la suite du Livret blanc de l'Habitat écrit par les acteurs locaux. **Son but est de partager la connaissance du territoire régional** et diffuser les informations clefs permettant la réflexion sur les mutations du secteur. Les travaux de l'ORHL apportent une aide à la décision pour les acteurs régionaux et locaux en matière d'interventions publiques.

Plusieurs **ateliers thématiques** fonctionnent chaque année, selon les besoins identifiés par les partenaires de l'ORHL. En 2010, quatre ateliers se réunissent : « Habitat et développement durable », « Politiques locales de l'habitat », « Territoires métropolitains » et « Copropriétés fragiles ».

Depuis 1994, l'ORHL a conduit de multiples productions sur la question des copropriétés fragiles : études, expérimentations, articles dans les Cahiers de l'ORHL, élaboration de guides méthodologiques, organisation de colloques, d'ateliers d'échanges... L'objectif est de valoriser les savoir-faire locaux concernant le traitement et la prévention de la dégradation dans les copropriétés et d'aider les décideurs à définir et mettre en oeuvre les politiques publiques relatives aux copropriétés en difficultés.

### Un guide pour aider les professionnels à appréhender la question des impayés de charges

Les impayés de charges en copropriété découlent de différentes causes, parmi lesquelles on retrouve souvent : une faible solvabilité des propriétaires, des charges élevées liées à l'entretien peu suivi, aux fortes consommations énergétiques ou aux dégradations, un manque d'anticipation sur la gestion, une part d'investisseurs peu scrupuleux, ...

Les impayés de charges en copropriété révèlent deux types de difficultés :

- > **des difficultés individuelles** : endettement des ménages et à terme, question de leur maintien dans le logement,
- > **des difficultés collectives** : impossibilité d'honorer régulièrement les factures de la copropriété, blocages au vote de travaux, ...

Différents professionnels interviennent face à un problème d'impayés de charges : le syndic en premier lieu, parfois l'huissier ou l'avocat, un travailleur 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 contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) ou des projets ANRU (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 l'atelier « 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.

Ce guide a été rédigé pour la première fois en 2003. En 2010, l'ORHL a confié à l'Arim du Rhône, animateur de l'atelier « copropriétés fragiles », **l'actualisation du guide**. Ce guide est le fruit d'un travail partenarial au sein de l'atelier enrichi d'entretiens particuliers. Il a été rédigé par l'équipe du PACT ARIM du Rhône (pilotee par Delphine AGIER), avec l'appui de l'ADIL du Rhône (Monique MARTINS).

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.

La version 2010 reprend la structure du document de 2003 en actualisant le contenu. Les modifications importantes apportées concernent :

- > Les acteurs de la justice et tout particulièrement les différents niveaux de compétence juridictionnelle,
- > Les intervenants et dispositifs sociaux, avec une nouvelle rubrique sur la procédure de rétablissement personnel,
- > Les lieux ressources d'information et de conseil.

L'ORHL autorise la libre reproduction et diffusion du présent document, à condition que ce soit dans son intégralité et en en mentionnant la source. Le présent guide peut être téléchargé à partir du site Internet de l'ORHL : [www.orhl.org](http://www.orhl.org)

# SOMMAIRE

<b>Pourquoi ce guide ?</b>	<b>2</b>
<b>Comment agir contre les impayés de charges ?</b>	<b>4</b>
Prévenir	4
Traiter et accompagner	4
Les points clés de l'action contre les impayés	4
<b>Qui intervient et quand ?</b>	<b>5</b>
<b>1. Les acteurs de la copropriété</b>	<b>6</b>
1.1 Le syndicat des copropriétaires	6
1.2 Le syndic	7
1.3 Le conseil syndical	10
<b>2. Les acteurs de la justice</b>	<b>11</b>
2.1 L'huissier de justice	11
2.2 L'avocat	12
2.3 Les différents niveaux de compétence juridictionnelle	14
<b>3. Les intervenants et dispositifs sociaux</b>	<b>16</b>
3.1 Les travailleurs sociaux	16
3.2 La commission de surendettement	17
3.3 La procédure de rétablissement personnel	19
<b>4. Les lieux ressources d'information et de conseil</b>	<b>20</b>
4.1 les sites internet des politiques publiques nationales	20
4.2 L'information sur le logement : les ADIL	20
4.3 Les associations	21
4.4 Les organisations professionnelles de l'immobilier et du droit	22

### 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 :

- > **informer 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 charges est incontournable tant pour le ménage endetté que 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 de la copropriété ou du copropriétaire, 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 fond 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 impayé 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 + le retard de charges + les frais éventuels à la charge du débiteur + les quotes-parts de travaux en cours s'il y en a ; le plan d'apurement doit donc prendre en compte tout cela.

## CONCERNANT LES IMPAYÉS DE CHARGES, QUI INTERVIENT ET QUAND ?

La copropriété constituée par le **syndicat des copropriétaires**, représentée par le **syndic (assisté du conseil syndical)**, doit pour fonctionner **recouvrer les charges et agir en prévention**.

### Tout copropriétaire

Si retard de paiement

### PHASE AMIABLE

entre **le syndic et le copropriétaire** : relances, mise en demeure de payer, plan d'apurement si le propriétaire manifeste sa bonne volonté.

Si la phase amiable est sans effet

### CONTENTIEUX

Le syndic peut mandater **l'huissier de justice** pour obtenir le règlement de la créance par tous moyens légaux

Selon les cas, peuvent intervenir :

- > **la juridiction de proximité, le tribunal d'instance ou le tribunal de grande instance,**
- > **l'avocat** de la copropriété, l'avocat du copropriétaire débiteur

### PRÉVENTION CONSEIL

À tout moment, le copropriétaire en situation d'impayés peut se faire **aider ou conseiller par** :

- > **des travailleurs sociaux** (pour des problèmes budgétaires, familiaux, personnels...) : CAF, Conseil Général, Mairie,...
- > **le conseil syndical**, pour s'informer et mieux comprendre le fonctionnement de la copropriété, le calcul et le recouvrement des charges...
- > **les associations d'usagers du logement ou autres lieux d'information.**

Si le propriétaire a d'autres dettes, sa situation peut éventuellement être examinée par la commission de surendettement de la Banque de France.

# 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,
- > 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 peut utiliser 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 engager une procédure visant 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 syndic ?

- > Assister aux assemblées générales pour voter les décisions et pour prendre connaissance des choix faits par le syndic, notamment en termes 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 principales :

- > 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, 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, recherche d'économies d'énergie et de charges.

Le syndic fait 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 ainsi 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 (amiables 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.

À 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.

À compter de la mise en demeure du copropriétaire défaillant, le syndic peut lui imputer les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement de la créance.

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 peut demander à l'huissier d'entamer les actions judiciaires (c'est-à-dire les actions devant un tribunal) qu'il juge nécessaires pour recouvrer les créances (il est à noter que chaque syndic travaille avec l'huissier de son choix).

Il peut également faire certaines actions sans l'intervention d'un huissier, comme la procédure d'injonction de payer. C'est **une procédure simplifiée qui permet au syndic de déposer une demande auprès de la juridiction de proximité** (pour une dette de moins de 4000 €) et d'obtenir une ordonnance du juge.

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 le syndicat des copropriétaires) 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 imputer les frais d'actes 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.

La loi prévoit également **une procédure de recouvrement accéléré des provisions pour charges courantes** qui permet, à défaut de paiement d'une provision exigible, de réclamer le paiement de toutes les provisions non encore échues (article 19-2 de la loi de 1986 introduit par la loi SRU de 2000). Le syndic doit au préalable avoir mis en demeure le copropriétaire par lettre recommandée avec AR sans que celui-ci n'ait réagi dans un délai de 30 jours. Ensuite, il doit saisir le président du TGI par l'intermédiaire d'un avocat. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit ce qui signifie que l'on peut procéder à son exécution même si le copropriétaire interjette l'appel. Attention : cette procédure s'applique aux provisions du budget prévisionnel donc elle ne concerne pas l'arriéré mais l'en cours. Elle peut être utilisée par le syndic, en parallèle à une procédure pour un arriéré de charges, à l'encontre d'un propriétaire qui ne paie quasiment jamais ses charges courantes (car cela évite de devoir relancer une procédure sur la nouvelle dette de charges générée).

### La procédure d'alerte : désignation d'un mandataire ad hoc

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a notamment introduit deux nouveaux articles 29-1 A et 29-1 B dans la loi du 10 juillet 1965.

Ces nouvelles dispositions ont vocation à **anticiper les difficultés financières** auxquelles peuvent être confrontés les syndicats de copropriétaires, en agissant en amont, considérant que lorsque la copropriété est en « difficulté » au sens de la loi du 10/07/1965, il est souvent trop tard. Est ainsi créée **une procédure d'alerte lorsque les soldes débiteurs des copropriétaires à la date de clôture de l'exercice, dépassent 25% des sommes exigibles**. Dans ce cas le président du TGI peut être saisi, via le recours à un avocat, soit par le syndic, soit par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15% des voix du syndicat, soit par un créancier du syndicat, pour une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Ce dernier est chargé de présenter une analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble ainsi que des préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble. Il doit également faire état du résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Des projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport devront alors être inscrits par le syndic à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

### La nomination d'un administrateur provisoire

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance, saisi par des copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

## 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.
- > Reprenez le plus tôt possible le **paiement des charges courantes** et payez 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 ministériel<sup>1</sup> chargé de porter à la connaissance des parties les convocations en justice (les « assignations » en matière civile, les « citations » en matière pénale). Il est aussi tenu de signifier 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 (ou doit) 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 de grande 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 demander à l'huissier la délivrance d'une lettre recommandée de mise en demeure ou d'une requête en injonction de payer, voire 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 défaillant, sauf si le juge en décide autrement.

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 syndicat des copropriétaires, 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 rémunération**, effectuée directement auprès de l'employeur du copropriétaire ou de l'organisme versant la rémunération,
- > **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.

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 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 ; après imputation des sommes dues au titre des frais, il verse le solde au syndic, sous trois semaines maximum pour de l'argent liquide et six semaines pour les autres cas.

Le copropriétaire qui démarre son plan de remboursement commence donc par couvrir les frais de procédure et non par rembourser la copropriété (bien que parfois décourageant, cela est « normal »). Toutefois, le copropriétaire débiteur peut demander au tribunal qui a rendu la décision de modifier la règle d'imputation des versements.

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'État ; 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).

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 leurs 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 tribunal compétent. Elle est :

- > **obligatoire** pour les affaires portées devant **le tribunal de grande instance**,
- > **facultative** pour un recours porté devant **le tribunal d'instance**.

### 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 pour la copropriété l'assistance **d'un huissier et d'un avocat**. Le débiteur, s'il s'oppose aux créances présentées, devra également être représenté par un avocat.

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. À partir de cette formalité, la vente amiable devient impossible sans l'accord de la copropriété.

L'avocat de la copropriété 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 dire »). Pour déposer ces « dire », 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 de la copropriété : 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 (parfois plafonds de ressources à respecter) 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,
  - il peut aussi se renseigner auprès de son organisme d'assurance habitation : en effet, certains contrats d'assurance prévoient une possibilité d'assistance ou protection juridique.
- > À noter : **pour acheter un logement lors d'une vente judiciaire aux enchères**, il faut obligatoirement se faire **représenter par un avocat**.

## 2.3. Les différents niveaux de compétence juridictionnelle

### La juridiction de proximité

La juridiction de proximité traite en matière civile, des actions personnelles ou mobilières lorsque la **demande est inférieure à 4 000 €**. Pour les demandes déterminées et inférieures à 4.000 €, l'appel n'est pas possible. Les voies de recours possibles sont l'opposition ou le pourvoi en cassation.

La juridiction de proximité connaît des procédures d'injonction de faire et de payer (les charges de copropriété par exemple) jusqu'à 4.000 €.

Elle est chargée d'homologuer et ainsi de donner force exécutoire aux accords auxquels sont parvenues les parties lors d'une tentative préalable de conciliation, dans la limite de 4.000 €

La saisine peut se faire par requête conjointe, par présentation volontaire des parties, ou encore par déclaration au greffe. La juridiction de proximité peut également être saisie par assignation.

La juridiction de proximité compétente est celle du lieu où se situe la copropriété.

#### La représentation par avocat n'est pas obligatoire.

Elle peut être composée de plusieurs juges de proximité mais elle statue à juge unique. L'audience se déroule dans les locaux du tribunal d'instance ou en audience foraine (qui peuvent se tenir à la mairie, dans les maisons de justice et du droit ou encore dans tout local ouvert au public et aménagé à cet effet).

Le juge de proximité doit au préalable chercher à concilier les parties par lui-même ou avec l'accord des parties faire mener la conciliation par un tiers.

### Le tribunal d'instance

#### Cas général

Le tribunal d'instance traite toutes les actions, en matière civile, personnelles ou mobilières, lorsque la demande est supérieure à 4.000 € et inférieure à 10.000 € : cela peut être une demande de dommages et intérêts, la restitution d'un objet, l'exécution de travaux, le paiement de charges de copropriété... Toutes ses décisions au titre de cette compétence sont susceptibles d'appel.

#### Actions spécifiques

Ce sont tous les litiges, en dehors des actions civiles, personnelles ou mobilières, qui sont attribués au tribunal d'instance par des textes sans tenir compte ni du montant du litige, ni parfois du caractère immobilier de l'affaire. Le tribunal d'instance est notamment compétent pour traiter des actions relatives aux baux d'habitation et à tout contrat d'occupation d'un logement ainsi qu'aux expulsions des occupants sans droit ni titre de locaux d'habitation.

Au titre de cette compétence, ses jugements sont rendus en dernier ressort jusqu'à 4.000 € et à charge d'appel au delà.

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.

## Le tribunal de grande instance

Le tribunal de grande instance traite de toutes les affaires pour lesquelles la compétence n'a pas été attribuée à un autre tribunal, notamment d'instance : c'est le tribunal de droit commun.

Le tribunal de grande instance est compétent de façon générale :

- > pour les questions de propriété immobilière, quel que soit le montant du litige (droit de propriété, usufruit, indivision, établissement ou reconnaissance de servitudes...),
- > pour les actions visant à faire cesser un trouble porté à la possession ou la détention d'un bien immobilier,
- > pour les actions en matière immobilière qui lui sont attribuées par des textes spécifiques (en copropriété, pour la contestation/modification de la répartition des charges ou pour l'autorisation à donner aux copropriétaires désirant effectuer des travaux sur parties communes...),
- > pour les affaires mobilières ou personnelles, le tribunal de grande instance n'est compétent que lorsque le montant du litige est indéterminé ou supérieur à 10 000 €.

Le tribunal de grande instance a une compétence exclusive dans certaines matières, telles les actions immobilières possessoires et pétitoires. Mais, **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, les litiges portant sur les saisies immobilières ne relèvent plus de sa compétence exclusive.**

Les parties peuvent dans certains cas, par convention ou tacitement, choisir une prorogation de compétence du tribunal d'instance, notamment par rapport au taux de compétence et ainsi faire juger un litige personnel et mobilier pour un montant excédant 10 000 €.

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 **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.

## 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 : le Conseil Général, les communes, les Caisses d'Allocations Familiales, et aussi de centres sociaux, d'associations, ... qui comptent au sein de leurs équipes des assistant(e)s sociales (aux) et conseillères (ers) 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).

À noter : dans les dispositifs publics d'appui aux copropriétés en difficulté (OPAH copropriété et Plans de sauvegarde), des actions sociales sont mises en œuvre ; dans ce cas, le copropriétaire en difficulté peut se rapprocher de l'équipe d'animation qui pourra l'orienter. Le Fonds de Solidarité pour le Logement (géré la plupart du temps par le Conseil Général) a l'obligation de prévoir une action en direction des copropriétaires occupants en impayés de charges dans les plans de sauvegarde et la possibilité de le faire dans les copropriétés en OPAH « copropriétés dégradées », sous certaines conditions. Les actions peuvent être des missions d'accompagnement social, des prêts ou subventions accordés sous condition de ressources et de l'adhésion du ménage à un plan d'apurement de la dette (dispositions définies localement).

#### Que font les travailleurs sociaux ?

##### Pour prévenir les impayés de charges

À 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, FSL, 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...

## 3.2 La commission de surendettement

### Qu'est-ce que 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.

*A compter du 1<sup>er</sup> novembre 2010 la commission de surendettement comprend :*

- le représentant de l'État dans le département (président),
- le responsable départemental de la direction générale des finances publiques chargé de la gestion publique (vice-président)
- le représentant local de la Banque de France, qui en assure le secrétariat,
- deux personnes, désignées par le représentant de l'État dans le département : la première sur proposition de l'Association française des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, la seconde sur proposition des associations familiales ou de consommateurs,
- deux personnes, désignées par le représentant de l'Etat dans le département, justifiant pour l'une d'une expérience dans le domaine de l'économie sociale et familiale, pour l'autre d'un diplôme et d'une expérience dans le domaine juridique (loi portant réforme du crédit à la consommation du 01/07/2010).

### 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.

*A compter du 01/11/2010 (loi portant réforme du crédit à la consommation du 01/07/2010) :*

Dès la décision déclarant la recevabilité du dossier, les procédures d'exécution diligentées contre les biens du débiteur et portant sur les dettes autres qu'alimentaires sont automatiquement suspendues.

La commission a pour mission de concilier les parties en vue de l'élaboration d'un plan conventionnel de redressement approuvé par le débiteur et ses principaux créanciers. Sa durée ne peut excéder 8 années, au lieu de 10 auparavant.

En cas d'échec de sa mission de conciliation, la commission de surendettement a la possibilité de décider elle-même de certaines mesures. La durée d'application maximale de ces mesures est de 8 ans.

Ainsi, la commission peut, à la demande du débiteur et après avoir mis les parties en mesure de fournir leurs observations, imposer tout ou partie des mesures suivantes :

- > rééchelonner le paiement des dettes de toute nature, y compris, le cas échéant, en différant le paiement d'une partie d'entre elles,
- > imputer les paiements en priorité sur le capital,
- > prescrire que les sommes correspondant aux échéances ou rééchelonnées porteront intérêt à un taux inférieur au taux de l'intérêt légal.

En cas d'impossibilité de conclure un plan conventionnel de redressement, la commission peut également recommander certaines mesures auxquelles le juge devra conférer force exécutoire : par exemple en cas de vente forcée ou amiable du logement principal du débiteur, grevé d'une inscription bénéficiant à un établissement de crédit ayant fourni les sommes nécessaires à son acquisition, la commission peut recommander la réduction du montant de la fraction des prêts immobiliers restant due aux établissements de crédit après la vente, après imputation du prix de vente sur le capital restant dû ; la commission peut également recommander un effacement partiel des créances, tout en imposant le rééchelonnement ou le report de la part non effacée.

**Remarque :** les créances acquittées au lieu et place du débiteur par la caution ou le coobligé, personnes physiques, ne peuvent faire l'objet d'un effacement. Les dettes fiscales font l'objet de remises totales ou partielles dans les mêmes conditions que les autres dettes. Les dettes alimentaires, les amendes prononcées dans le cadre d'une condamnation pénale, les réparations pécuniaires allouées aux victimes dans le cadre d'une condamnation pénale et les dettes issues de prêts sur gage sont exclues de toute remise, de tout rééchelonnement ou effacement.

À tout moment de la procédure devant la commission de surendettement, si la situation du débiteur l'exige, la commission l'invite à solliciter une mesure d'aide ou d'action sociale qui peut comprendre un programme d'éducation budgétaire et notamment une mesure d'accompagnement social personnalisé (MASP).

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, rue Alphonse-Baudin - BP 1 - 01001 Bourg-en-Bresse Cedex
- > **ARDÈCHE** : Banque de France - 4, bd de Vernon - BP 227 - 07002 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, rue d'Arcole - BP 501 - 42007 Saint-Étienne Cedex 1
- > **RHÔNE** : Banque de France - 14, rue 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

## 3.3 La procédure de rétablissement personnel

**Nouvelles dispositions à compter du 01/11/2010 (loi portant réforme du crédit à la consommation du 01/07/2010) :**

La procédure de rétablissement personnel ne peut intervenir que lorsque la personne en situation de surendettement est dans une situation irrémédiablement compromise, caractérisée par l'impossibilité manifeste de mettre en œuvre des mesures de traitement devant la commission. Elle est ouverte et clôturée par un jugement, prononcé par le juge de l'exécution du lieu du domicile du débiteur, saisi par le débiteur lui-même ou par la commission de surendettement.

Toutes les procédures d'exécution (à l'exception de celles portant sur des dettes alimentaires) dont fait l'objet le débiteur sont alors suspendues et ce jusqu'au jugement de clôture.

Dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel, la possibilité donnée auparavant au juge d'ordonner une mesure de suivi social indéterminée est remplacée par une obligation faite au juge d'inviter le débiteur à solliciter une MASP.

Après déclaration des créances, un bilan de la situation économique et sociale du débiteur doit être réalisé.

La loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010 distingue deux procédures de rétablissement personnel : l'une, préexistante, avec liquidation judiciaire des biens du débiteur, l'autre, nouvelle, sans liquidation.

### **Procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire**

La commission de surendettement peut recommander un rétablissement personnel avec liquidation dans les cas suivants :

- > le débiteur possède d'autres biens que des biens meublants nécessaires à la vie courante et des biens non professionnels indispensables à l'exercice de son activité professionnelle,
- > son actif n'est pas constitué uniquement de biens dépourvus de valeur marchande, ou dont les frais de vente seraient manifestement disproportionnés au regard de leur valeur vénale.

Lorsque le juge prononce la liquidation judiciaire du patrimoine personnel du débiteur, les biens meublants nécessaires à la vie courante (tels que tables, lits, cuisinière, etc...) et les biens non professionnels indispensables à l'exercice de son activité professionnelle (tels que voiture, ordinateur...) sans lesquels le débiteur ne pourrait poursuivre son activité professionnelle sont donc exclus du patrimoine pouvant faire l'objet de la liquidation.

Une fois la liquidation prononcée, le débiteur ne peut plus disposer de ses biens.

Le juge désigne ensuite un liquidateur ; celui-ci dispose d'un an pour vendre les biens du débiteur (à l'amiable ou par vente forcée), y compris le logement lorsqu'il est propriétaire.

Le liquidateur répartit le produit des ventes entre les créanciers selon le rang des sûretés assortissant leurs créances et prononce la clôture de la procédure ou la clôture pour insuffisance d'actif.

La clôture entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur à l'exception des dettes alimentaires, des réparations pécuniaires allouées aux victimes dans le cadre d'une condamnation pénale, des amendes pénales et des dettes dont le prix a été payé par une caution ou un coobligé.

Les créanciers qui n'auront pas obtenu paiement des sommes qui leur étaient dues par le débiteur ne pourront entreprendre d'action en recouvrement complémentaire.

Rien ne s'oppose à ce qu'un débiteur face à de nouvelles difficultés et ayant bénéficié du rétablissement personnel sollicite une nouvelle fois cette procédure.

### **Nouvelle procédure : le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire**

La commission de surendettement peut recommander un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire lorsque le débiteur ne possède que des biens meublants nécessaires à la vie courante et des biens non professionnels indispensables à l'exercice de son activité professionnelle.

Elle peut également recommander une telle procédure lorsque l'actif du débiteur n'est constitué que de biens dépourvus de valeur marchande, ou dont les frais de vente seraient manifestement disproportionnés au regard de leur valeur vénale.

Pour être exécutoire, cette recommandation doit être homologuée par le juge de l'exécution. L'effacement des dettes concerne alors seulement :

- > les dettes non professionnelles,
- > les dettes résultant de l'engagement que le débiteur a donné de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur individuel ou d'une société.

L'effacement de dette est opposable à l'ensemble des créanciers dont les créances sont effaçables. (Un décret précisera les mesures de publicité applicables.)

## 4. LES LIEUX RESSOURCES D'INFORMATION ET DE CONSEIL

### 4.1. Les sites internet des politiques publiques nationales

- **www.logement.gouv.fr** : le site du secrétariat au logement du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM)
- **www.anah.fr** : site de l'Agence nationale de l'habitat
- **www.coproprietes.org** : le site des politiques publiques pour les copropriétés en difficultés, piloté par l'Anah en partenariat avec la DHUP, la Délégation Interministérielle à la Ville et la Caisse des Dépôts et Consignations.

### 4.2. L'information sur le logement : les ADIL

Les ADIL offrent gratuitement aux particuliers un conseil complet sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

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 analysent en outre l'information recueillie auprès du public et de ses partenaires.

Elles sont présentes dans la plupart des départements, dont 6 en Rhône-Alpes.

Leurs ressources proviennent principalement des départements, collectivités locales, du ministère en charge du Logement, d'Action Logement (1% logement), des organismes de logement social et des Caisses d'Allocations Familiales. Le reste est apporté par les divers intervenants locaux dans le secteur du logement.

#### Les ADIL en Rhône-Alpes :

- > **AIN** : 34, rue Général Delestraint - 01011 Bourg en Bresse - 04 74 21 82 77 – [www.adil.org/01](http://www.adil.org/01)
- > **DRÔME** : 44, rue Faventines - BP 1022 - 26010 Valence Cedex - 04 75 79 04 04 - [www.adil.dromenet.org](http://www.adil.dromenet.org)
- > **ISERE** : 2, boulevard du Maréchal Joffre - 38000 Grenoble - 04 76 53 37 30
- > **RHÔNE** : 9, rue Vauban - 69006 Lyon - 04 78 52 84 84  
et 20, rue Claude Bernard - 69400 Villefranche-sur-Saône - 04 74 65 61 11 – [www.adil.org/69](http://www.adil.org/69)
- > **SAVOIE** : 131, rue Juiverie 73000 Chambéry - 04 79 69 90 20 - [www.adil73.org](http://www.adil73.org)
- > **HAUTE-SAVOIE** : 4, avenue de Chambéry - 74000 Annecy - 04 50 45 79 72 - [www.adil.org/74](http://www.adil.org/74)

**Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL : 01 42 02 65 95 ou [www.anil.org](http://www.anil.org)**

## 4.3. Les associations

### Les associations de propriétaires

Au niveau national, il existe différentes associations de propriétaires, qui offrent à leurs adhérents de multiples services, conseils et publications notamment via leur site Internet. 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. Elles organisent également des formations à destination des conseils syndicaux.

> **CLCV** : association de consommateurs et d'usagers, la CLCV a développé un secteur copropriété au niveau national et en Rhône-Alpes particulièrement (antenne Isère, Rhône et Drôme).

**Site Internet** : [www.clcv.org](http://www.clcv.org) et [www.actioncoproprietaires.org](http://www.actioncoproprietaires.org)

> **UNARC** : l'Union des Associations de Responsables de Copropriétés regroupe des associations régionales et départementales. **Site Internet** : [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

> **UCIM** : l'Union de copropriétaires immobiliers regroupe des associations présentes à Lyon, Chambéry, Grenoble et Saint-Étienne. **Site Internet** : [www.ucim-inter-coproprietes.org](http://www.ucim-inter-coproprietes.org)

> **ANCC** : l'Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires 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 ; **Site Internet** : [www.ancc.fr](http://www.ancc.fr)

> **UNPI** : l'Union Nationale de la Propriété Immobilière est une fédération de 120 Chambres Syndicales de Propriétaires. **Site Internet** : [www.unpi.org](http://www.unpi.org)

### 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.

> **CSF** : Confédération Syndicale des Familles ; [www.csfriquet.org](http://www.csfriquet.org)

> **CNL** : Confédération Nationale du Logement ; [www.lacnl.com](http://www.lacnl.com)

> **UFC** : Union Fédérale des Consommateurs ; [www.quechoisir.org](http://www.quechoisir.org)

> Et certainement d'autres encore...

### Les associations d'insertion par l'habitat

#### Les PACT :

Les associations PACT peuvent intervenir à la demande de :

- > **copropriétaires pouvant bénéficier d'une aide aux travaux (dans le logement, notamment en cas d'adaptation à la mobilité réduite, ou dans les parties communes),**
- > **propriétaires occupants en difficulté souhaitant être accompagnés par un travailleur social spécialisé dans le cadre de convention avec les collectivités publiques et organismes sociaux,**
- > **copropriétés souhaitant engager un programme de travaux,**
- > **collectivités publiques, en tant qu'opérateur social dans des copropriétés en difficulté.**

**Sites internet** : [www.pact-habitat.org](http://www.pact-habitat.org) et [www.pact-rhone-alpes.org](http://www.pact-rhone-alpes.org)

Union Régionale PACT Rhône-Alpes - Tel : 04 72 84 62 84

**FAPIL :**

La Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement regroupe des associations oeuvrant pour l'insertion par le logement. Ces associations possèdent ou gèrent des logements à vocation sociale et accompagnent des ménages dans l'accès au logement.

**Sites Internet :** [www.fapil.net](http://www.fapil.net) et [www.fapil-rhonealpes.net](http://www.fapil-rhonealpes.net)

Union Régionale FAPIL Rhône-Alpes - Tel : 04 78 72 64 46

**Habitat et Développement :**

Les associations Habitat et Développement peuvent assister les propriétaires dans leur projet de travaux et/ou intervenir en tant qu'opérateur pour les collectivités publiques.

**Site Internet :** [www.habitat-developpement.tm.fr](http://www.habitat-developpement.tm.fr)

## 4.4. Les organisations professionnelles de l'immobilier et du droit

**Le réseau UNIS (CNAB) :**

L'UNIS est un syndicat professionnel qui regroupe les administrateurs de biens, particulièrement sur la région Rhône-Alpes. UNIS développe un observatoire des charges de copropriété qui est mis à jour chaque année.

UNIS peut intervenir, si un obstacle naissait entre un syndic et un copropriétaire en difficulté, pour tenter une médiation amiable et permettre que le dialogue entre eux se rétablisse.

**Site Internet :** [www.unis-immo.fr](http://www.unis-immo.fr)

**Pour Rhône-Alpes, adresse mail :** [contact@unislyonrhone.fr](mailto:contact@unislyonrhone.fr) - Tél : 04 78 27 15 21

**Le réseau FNAIM :**

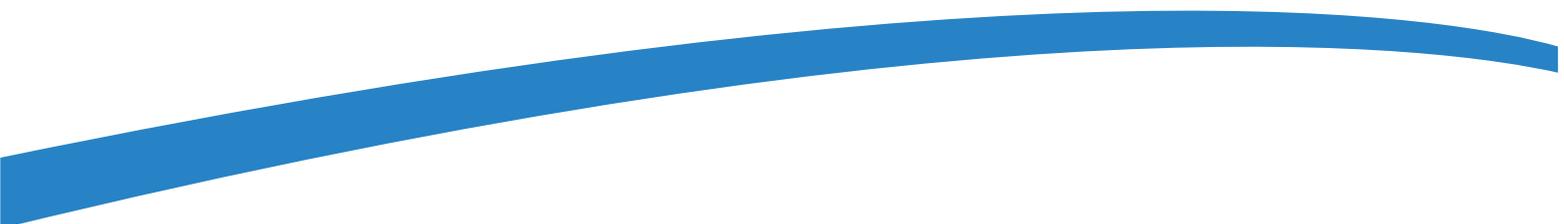
La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) regroupe plus de 12 000 agences immobilières combinant souvent plusieurs spécialités, notamment celles d'administrateur de biens, de syndics et d'agents immobiliers.

**Site Internet :** [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

**La chambre des huissiers :**

La chambre nationale des huissiers de justice délivre des informations sur la profession ainsi que la liste des huissiers.

**Site Internet :** [www.huissier-justice.fr](http://www.huissier-justice.fr)



## Remerciements

En 2003, le groupe de travail de rédaction du guide était composé de représentants des structures suivantes : DREAL, ADIL du Rhône, UNIS CNAB, FNAIM, PACT, Huissier de Justice, DSU St-Fons-les-Clochettes, Grenoble Alpes Métropole, Région Rhône Alpes, Rhône Saône Habitat, URPACT Rhône Alpes, Ville de Vaulx-en-Velin, Grand Lyon.

**En 2010, le comité de relecture en vue de l'actualisation était composé de :**

- > Monique Martins et Dominique Perrot de l'ADIL du Rhône,
- > Christian Jouin, UR CLCV Rhône-Alpes,
- > France Froment, assistante sociale au Conseil Général du Rhône (UT de Bron),
- > David Lartige, ville de Saint-Priest, service habitat,
- > Laurent Gouthéraud, Équipe ORU de Bron-Terraillon, agent de développement habitat,
- > Maître Merlin, huissier à Lyon,
- > Annie Lefrançois, UNIS Lyon Rhône,
- > Nathalie Domenach, URPACT Rhône-Alpes.

## Les membres de l'ORHL

### LE COMITÉ RESTREINT :

Action-Logement  
ARRA HLM  
CDC  
Conseil Régional Rhône-Alpes  
DREAL  
URCLAJ  
URPACT

### LES PARTENAIRES :

ADEME, ADOMA, 3 Agences d'Urbanisme,  
ADIL, Associations, Banque de France,  
CAF, CLLAJ, UNIS, Crédit Foncier, FAP,  
FNAIM, FNPC, SNAL,  
INSEE, Notaires, URCMI,  
Collectivités locales,  
DDIT et DCS, DRCS,  
Anah, Unpi.

Secrétariat de l'ORHL : 04 78 62 11 30  
[www.orhl.org](http://www.orhl.org)

Conception - réalisation : Agence ..etcompagnie,  
RC Lyon B 421 203 555

IMPAYÉS DE CHARGES  
DE COPROPRIÉTÉ :

## LE RÔLE DES DIFFÉRENTS ACTEURS

