

IMMOBILIER

Copropriété : quelles solutions face aux factures impayées ?

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou mettre en concurrence les prestataires de services pour faire diminuer les factures.

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

■ Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... De nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures.

Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois



En copropriété, les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. Photo AdobeStock

seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance – si le budget a été voté en assemblée générale (AG) –, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens (frais directement liés à la procédure engagée, NDLR). »

■ Si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis

Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires, NDLR) sera alors prioritaire sur tous

« Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. »

■ Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés

les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical (composé des membres élus de la copropriété, NDLR) de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme le courtier en syndic de copropriétés.

■ Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix

sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage.

« Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'as-

À SAVOIR

■ Loi du 10 juillet 1965

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il s'agit de la loi fondatrice régissant le fonctionnement et l'organisation des copropriétés. Cette loi a traversé les décennies, en s'adaptant aux évolutions des besoins des copropriétaires. Ainsi, en cinquante ans, la loi du 10 juillet 1965 a connu une quarantaine de modifications législatives plus ou moins importantes dont les plus récentes sont issues des lois Alur (2014) et Elan (2018).

surance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe le courtier en syndic de copropriétés.

■ Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. »

Caroline CHALOIN

DROIT

Quelles solutions pour identifier le propriétaire d'un terrain ?

C'est Napoléon qui a décidé d'instaurer une base de données recensant toutes les parcelles qui composent le territoire français. Cette documentation, dont la précision a évolué avec le temps, s'appelle le cadastre.

Grâce à ce plan minutieux, il est possible d'obtenir de nombreuses informations sur chaque terrain qui compose chacune des 34 955 communes du pays. Cependant, obtenir le nom du propriétaire d'une parcelle requiert quelques formalités.

■ Trouver la référence cadastrale

Pour identifier le nom d'un propriétaire foncier, la première chose à faire est de connaître la référence cadastrale de la parcelle. Il s'agit d'un code, composé de trois éléments : trois chiffres, suivis de deux lettres, puis de trois chiffres à nouveau. Par exemple, 000 BR 147. Cette référence ca-

dastrale est facile d'accès : il suffit d'aller sur le site Cadastre.gouv.fr et de renseigner l'adresse de la parcelle en question. En cliquant ensuite sur "s'informer", vous obtiendrez la référence cadastrale, ainsi que le métrage exact du terrain.

■ Solliciter la mairie

Muni de la référence cadastrale, vous pourrez ensuite solliciter les services dédiés à l'urbanisme de la commune où se situe le terrain. Ils ont le droit de communiquer le nom du propriétaire d'une parcelle. La démarche est gratuite.

En revanche, vous ne pourrez pas obtenir plus d'informations le concernant comme ses coordonnées, son adresse ou son numéro de téléphone ou encore ses descendants. Mais en disposant déjà d'un nom, vous pourrez ensuite tenter de le retrouver via une enquête de voisinage ou sur internet.

■ Faire appel à un notaire

Une autre solution consiste à passer par les services d'un notaire. Ce dernier a en effet accès au Serveur professionnel de données cadastrales (SPDC). Ce fichier, établi par la Direction générale des Finances publiques (DGFPI), met à disposition des notaires toutes les informations relatives aux parcelles cadastrales.

Ils peuvent ainsi connaître le nom du propriétaire et même l'historique de propriété de la parcelle, qu'elle ait fait l'objet d'une vente, d'une donation ou d'une succession.

Cela peut être utile notamment lorsque la parcelle semble abandonnée parce que son propriétaire est décédé. Le notaire sera à même de vous communiquer le nom de ses descendants ou héritiers. En revanche, la démarche sera payante.

Yann FORAY

SOMMAIRE

Demain : Emploi

Tout ce que vous devez savoir sur le bilan de compétences

Mercredi : Santé

Médicaments pour votre chat ou votre chien : les erreurs à ne pas faire

Judi : Le droit et vous

En copropriété, l'usufruitier ne vote pas

Vendredi : Auto

Bris de glace : prise en charge, coût de réparations... Ce que vous devez savoir

Samedi : Vie de famille

Maladie, accident... Tout savoir sur l'invalidité

Dimanche : Alimentation

Les idées reçues revues et corrigées