

A LA UNE

DIU202x2 Précisions sur la procédure accélérée de recouvrement des charges

• Cass. 3^e civ., avis, 12 déc. 2024, n° 24-70.007, PB

La mise en demeure, qui constitue le préalable nécessaire à l'introduction de l'instance en recouvrement des charges selon la procédure accélérée au fond, doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées, à peine d'irrecevabilité.

L'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 met en place une procédure accélérée au fond permettant au syndicat, en cas de défaut de versement d'une provision exigible du budget courant, de réclamer dans le cadre de la même instance la condamnation du copropriétaire débiteur au paiement de toutes les provisions non encore échues. Depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ELAN, cette procédure peut également être employée afin de recouvrer les provisions pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel ainsi que d'éventuels arriérés de charges dus au titre d'exercices précédents dont les comptes ont été approuvés.

Le recours à cette procédure est subordonné à l'envoi au débiteur d'une mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 30 jours. Or la loi étant silencieuse sur le contenu de cette mise en demeure, des incertitudes sont nées quant au degré de précision exigé. Ces questionnements sont à l'origine de la saisine pour avis de la Cour, une juridiction du fond, confrontée à une mise en demeure qui se bornait à faire état d'un montant global d'impayé, lui demandant si la mise en demeure doit ou non opérer une distinction entre les provisions dues au titre du budget courant et les charges échues impayées des exercices antérieurs.

Suivant l'opinion selon laquelle, pour remplir loyalement et efficacement la fonction qui lui a été assignée par le législateur, la mise en demeure doit permettre au débiteur de prendre la mesure exacte de l'injonction qui lui est faite (B. Sturlèse, avis ss Cass. 3^e civ., 12 déc. 2024, n° 24-70.007) et donc de comprendre qu'en cas de défaut de règlement d'une provision, il pourra être poursuivi sur ce fondement pour le paiement de l'intégralité de son arriéré de charges ainsi que des provisions non encore échues (TJ Paris, 4 juill. 2024, n° 23/16618), la Cour a estimé que la mise en demeure requise par la loi doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget.

Deux directives encadrent alors l'emploi de cette procédure. D'une part, le copropriétaire doit être pleinement informé de la menace d'une déchéance éventuelle du terme des provisions non encore échues, cette information pouvant être réalisée par la reproduction de la disposition légale dans la mise en demeure. D'autre part, le syndic doit clairement distinguer les créances exigibles du syndicat selon la catégorie dont elles relèvent : provisions du budget courant ; provisions afférentes aux travaux non comprises dans le budget prévisionnel ; cotisations au fonds de travaux ; arriérés de charges au titre d'exercices clos. L'absence de respect de cette exigence est sanctionnée par l'irrecevabilité de la demande, la distinction entre les causes de la créance étant regardée comme une condition du droit d'agir. Dès lors, en cas de mise en demeure irrégulière, le syndicat pourra reprendre sa copie et introduire une nouvelle demande, régulière cette fois, sans que l'autorité de la chose jugée ne s'y oppose.

Guilhem Gil, maître de conférences à Aix-Marseille université, LDINPP (UR 3786)

SOMMAIRE

► CONTRATS

- Précisions sur le point de départ des garanties du maître d'ouvrage public pour des désordres affectant l'ouvrage 2
- Pas de conception extensive de la jurisprudence *Commune de Bihorel* ! 2

► DOMAINE PUBLIC

- Contravention de grande voirie et espèces protégées : précisions sur la liquidation d'astreinte 3

► FISCALITÉ

- Déchéance du régime de faveur des marchands de biens 3
- Requalification d'une vente de parts de SCI à bas prix en donation déguisée avec charge 4

► MITOYENNETÉ

- Haie mitoyenne : propriété du sol et formalisme de l'abandon 4

► RURAL

- Le fermage du bail renouvelé ignore la valeur des améliorations et constructions irrégulières 5
- Qualification d'un chemin d'exploitation situé sur une parcelle privée 5

► URBANISME

- Visites domiciliaires en urbanisme : non-transmission de QPC par la troisième chambre 6
- Un permis de construire frauduleux ne peut pas être régularisé par un permis modificatif 6
- La seule qualité d'héritier d'un usufruitier ne suffit pas à justifier d'un intérêt à agir contre un permis de construire 7

► VENTE

- Le dol du vendeur ne le prive pas d'indemnité d'occupation 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université

KIOSQUE
Lextenso

Votre revue OFFERTE sur tous vos écrans