



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Recouvrement des charges de copropriété impayées

Vérfié le 27 novembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsqu'un copropriétaire ne paye pas ses charges dans les délais convenus, le syndic de copropriété doit engager les démarches nécessaires pour percevoir les sommes impayées. Dans un 1^{er} temps, une mise en demeure est adressée au copropriétaire défaillant. Si l'impayé persiste, le syndic peut procéder dans un 2^e temps à l'envoi d'une lettre de rappel. Enfin, si le syndic ne récupère pas les sommes impayées, il doit saisir les tribunaux.

Voir l'infographie "Copropriété : quels risques si vous ne payez pas vos charges ? "

Mise en demeure

En cas d'impayés de charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2590>), le syndic de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) doit mettre en demeure le copropriétaire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le copropriétaire a ensuite 30 jours pour payer ses charges.

Des intérêts de retard sont dus au taux légal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F783>) à partir de la mise en demeure.

En pratique, un accord amiable peut être trouvé si le copropriétaire défaillant souhaite régulariser sa situation et demande un étalement de sa dette.

➡ **A savoir** : si le copropriétaire ne règle pas un seul appel de charges dans les 30 jours suivant la mise en demeure, il est possible d'exiger à la fois les charges antérieures et les appels provisionnels à venir.

Les frais de mise en demeure (y compris les frais frais d'huissier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10404>)) engagés par le syndic sont à la charge du copropriétaire défaillant.

Relance

Si l'impayé persiste, le syndic peut adresser au copropriétaire défaillant une lettre de rappel. Dans cette lettre, il doit lui être rappelé que la date de paiement des charges est dépassée et qu'à défaut de paiement, une procédure de recouvrement devant le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) pourra être lancée à son encontre.

Les frais de relance engagés par le syndic sont à la charge du copropriétaire défaillant.

Recours au juge

Si le copropriétaire défaillant ne paye pas dans les 30 jours, ou si aucun accord amiable de remboursement de la dette n'a pu être trouvé, le syndic doit engager une procédure devant le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>).

Le tribunal vérifie si les charges réclamées étaient prévues et si elles n'ont effectivement pas été payées.

Si c'est le cas, les sommes suivantes sont alors **immédiatement exigibles** :

- Impayé de charges au titre du budget prévisionnel (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>)
- Impayé de charges pour des travaux non compris dans le budget prévisionnel
- Cotisations du fonds de travaux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34026>),
- Ou toutes sommes restant dues pour les exercices précédents après approbation des comptes par l'assemblée générale

⚠ **Attention** : les impayés de charges doivent être réclamés dans un délai d'au maximum 5 ans.

Hypothèque

Toute créance du syndicat de copropriétaires à l'encontre de chaque copropriétaire est garantie par une *hypothèque: titleContent* légale sur son *lot de copropriété: titleContent*. Le syndic peut faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat sans autorisation préalable de l'assemblée générale. Il peut également en accepter la *mainlevée: titleContent* et, en cas d'extinction de la dette, en demander l'annulation.

Textes de loi et références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256)
Articles 10 et 10-1, 19 à 19-2 et 42
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423)
Articles 35 à 36, 55 et 60
- Circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi n°2018-1021 (loi Elan) (PDF - 269.7 KB) [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=44240) (https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=44240)

Pour en savoir plus

- La consultation des pièces justificatives des charges [↗](https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-la-consultation-des-pieces-justificatives-des-charges) (https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-la-consultation-des-pieces-justificatives-des-charges)
Institut national de la consommation (INC)
- Précisions sur la lettre recommandée électronique [↗](https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-des-precisions-sur-la-lettre-recommandee-electronique) (https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-des-precisions-sur-la-lettre-recommandee-electronique)
Institut national de la consommation (INC)

COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913)

Tous les comment faire si... (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si)

Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- legifrance.gouv.fr
- gouvernement.fr
- data.gouv.fr

Nos partenaires

-

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0