

Comment recouvrer une créance contre une copropriété

Le syndicat des copropriétaires est doté de la « personnalité civile » ; il constitue un regroupement, une représentation de la collectivité des copropriétaires.

Il arrive que l'on puisse détenir une créance à l'encontre d'un syndicat des copropriétaires, le plus souvent à l'issue d'un procès.

Ainsi, un fournisseur non payé qui obtient condamnation au paiement de sa facture, des dommages intérêts alloués à une copropriété voisine...

Quand vient le moment du paiement, lorsque la copropriété condamnée se montre récalcitrante, le créancier non averti se trouve fort dépourvu car il aura du mal à obtenir ce qui lui est dû.

D'éventuelles mesures d'exécution sont très difficiles à mettre en œuvre, le théorique patrimoine propre de la copropriété est très difficile à appréhender (saisie entre les mains du syndic des fonds qu'il détient pour le compte du syndicat ; pas évident si la copropriété est en difficulté...)

Il est parfois quasi impossible d'obtenir recouvrement de la créance, malgré mises en demeure et passages d'huissier.

On peut envisager l'action oblique en fractionnant la dette à l'égard de chaque copropriétaire ; pas de tout repos non plus...

Après tentatives infructueuses contre le syndicat, l'astuce consiste à invoquer la carence du syndic à exercer ses fonctions : face à une dette liquide, certaine et exigible, il doit procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement.

S'il ne le fait pas (puisqu'il ne paie pas) il faut alors prétendre que sa carence est caractérisée et **demandeur en référé la désignation d'un administrateur provisoire.**

Cette procédure s'avère en général d'une redoutable efficacité .

Je n'ai eu à l'utiliser qu'une seule fois : je représentais un architecte qui n'avait pas été payé de ses prestations, malgré de multiples relances après condamnation.

J'ai alors délivré assignation en invoquant la carence du syndic.

L'audience n'a même pas eu lieu : dès réception de l'assignation le syndic, qui pourtant avait évoqué d'insurmontables difficultés de trésorerie, m'a envoyé un chèque illico !