

## Mauvais payeurs : qu'ils en assument donc les frais...

*De plus en plus de copropriétaires paient leur écot en retard. L'association des copropriétaires (ACP) n'en finit pas de payer des frais de rappel et d'avocat. Pourrait-elle les récupérer quelque peu auprès de ces mauvais payeurs ?*

### Un copropriétaire qui ne paie pas...

**De plus en plus de mauvais payeurs.** Avec la crise économique, de plus en plus de copropriétaires paient en retard. Au syndic, alors, de réagir vite si des provisions, versements au fonds de réserve, etc. ne sont pas payés à temps.

**Comment réagir ?** Souvent, le règlement de copropriété prévoit la procédure à suivre. Le syndic doit, en général, envoyer d'abord un rappel par lettre ordinaire, puis une mise en demeure recommandée. Si cela ne donne rien, il n'y a plus qu'à s'adresser à un avocat. *Soit, mais tous ces actes de recouvrement coûtent un argent fou à l'ACP...*

**Qui paie ?** Si rien n'a été déterminé ou décidé à ce sujet, il n'y a pas d'autre choix que d'inclure ces frais dans le décompte des charges communes. Ce sera donc, en principe, à tous les copropriétaires de les assumer, chacun en proportion du nombre de quotités qu'il détient.

**Ras-le-bol..** Finalement, les copropriétaires trouvent, et à juste titre, déraisonnable d'avoir tous à payer ainsi les frais exposés pour agir vis-à-vis de ces mauvais payeurs. Ils demandent alors au syndic s'il ne pourrait pas les récupérer auprès des mauvais payeurs eux-mêmes.

### Comment procéder, concrètement ?

**Faire payer un supplément aux mauvais payeurs ?** Oui, mais seulement si l'ACP l'a expressément prévu. Voyez donc si quelque chose a été prévu à ce sujet dans le règlement de copropriété. Si ce n'est pas le cas, l'ACP peut en décider en assemblée générale, à la majorité simple.

**Attention !** Parfois, les statuts accordent au syn-

dic la possibilité de couper l'eau ou l'électricité des mauvais payeurs. *Cette sanction n'est toutefois pas légale et mieux vaudrait dès lors ne pas l'appliquer...*

**Combien prévoir ?** La plupart des tribunaux acceptent que vous comptiez une clause pénale de 10 % en plus du principal dû. Vous pourriez prévoir plus, mais en justice, votre montant sera en général de toute façon limité à ces 10 %.

**Conseil 1.** Suivant la façon dont la clause pénale a été formulée, il sera possible de la réclamer dès la première mise en demeure recommandée ou après un délai déterminé une fois qu'elle a été faite. *Donc, il est en principe possible de compter tout ou partie de la clause pénale alors même que l'affaire ne va finalement pas en justice...*

**Conseil 2.** Mieux vaut aussi avoir prévu un intérêt à côté de la clause pénale. S'il n'en a été convenu d'aucun, il n'est possible d'appliquer que l'intérêt légal de 3,75 %.

**Si l'affaire va en justice.** Là, l'association pourra encore récupérer davantage. En général, une telle affaire ne traîne guère devant le juge saisi, qui la traite dès l'audience introductive. Si l'ACP obtient gain de cause, elle pourra récupérer non seulement la clause pénale, mais aussi les frais de justice et l'indemnité de procédure. En général, cela suffit pour récupérer les frais exposés. Si le copropriétaire concerné est face à des difficultés financières, le juge accordera parfois un plan d'apurement.

**Conseil.** Ce copropriétaire devra aussi contribuer aux frais de recouvrement et d'avocat de l'ACP. *En fait, il lui faudra donc doublement payer pour ces frais...*

 *Si le règlement de copropriété ne prévoit rien à ce sujet, l'ACP peut récupérer ces frais en vertu d'une décision prise en assemblée générale. Lors de celle-ci, convenez d'une clause pénale et d'un intérêt de retard et fixez le moment à partir duquel il est possible de les réclamer.*