

Laurence LLAHI

PRATIQUE DU RECOUVREMENT DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ



Laurence Llahi

Pratique du recouvrement
des charges de
copropriété

© Laurence Llahi, 2022

ISBN numérique : 979-10-405-1434-3

Librinova”

www.librinova.com

Le Code de la propriété intellectuelle interdit les copies ou reproductions destinées à une utilisation collective. Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite par quelque procédé que ce soit, sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants cause, est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Du même auteur :

Aux éditions Enrick B. Editions

*Partie 3 - Les voies d'exécution in Collection CRFPA, Cours de procédure civile
et modes alternatifs de règlement des différends*

Aux éditions Juris-Classeur Lexis Nexis, collection Commissaire de justice

Saisie immobilière, commentaires

Saisie immobilière, formules

Aux éditions Juris-Classeur Lexis Nexis, e-fascicules

Saisie immobilière jusqu'à l'audience d'orientation

Saisie immobilière à partir de l'audience d'orientation

Juge de l'exécution

Aux éditions Juris-Classeur Lexis Nexis, fiches pratiques

Saisir le juge de l'exécution

Contester une saisie immobilière

Mettre en œuvre une procédure de saisie immobilière

Mettre en œuvre une procédure d'ordonnance sur requête

Mettre en œuvre une procédure sur difficultés d'exécution

Obtenir un délai de grâce

Auto-édition :

Pratique de la saisie immobilière

Ventes en la forme des saisies immobilières

Pratique de la publicité foncière

*Mémo Réforme des sûretés - Appréhender rapidement la réforme des sûretés -
Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 portant réforme du droit des
sûretés*

REMERCIEMENTS ET DEDICACES

Ce livre est tout particulièrement dédié, avec mes plus vifs remerciements pour leur aide, leur source d'inspiration à Mesdames Véronique ARNOULT, Marie-Thérèse FARCY, Danièle FOURRE, Karine ROUX, Victoria TATARNIKOVA, Nina TURIOT (pour la conception et la réalisation de la couverture) Monsieur le Bâtonnier Philippe BRUZZO, Maîtres Hélène FLORENT-RACINE, Christian ATIAS, Cédric DUBUCQ, Bernard DUPLAA, Didier DUPLAA, Monsieur le Professeur Jacques LAFOND, Messieurs Alain ARNOULT, Patrick DION, Lionel GAMARRA, Mickael JOLY, Antoine MANIGLIER, Laurent MOUTOUT, Guy VIGNERON.

Schémas

Schéma 1 - Recouvrement de charges de copropriété

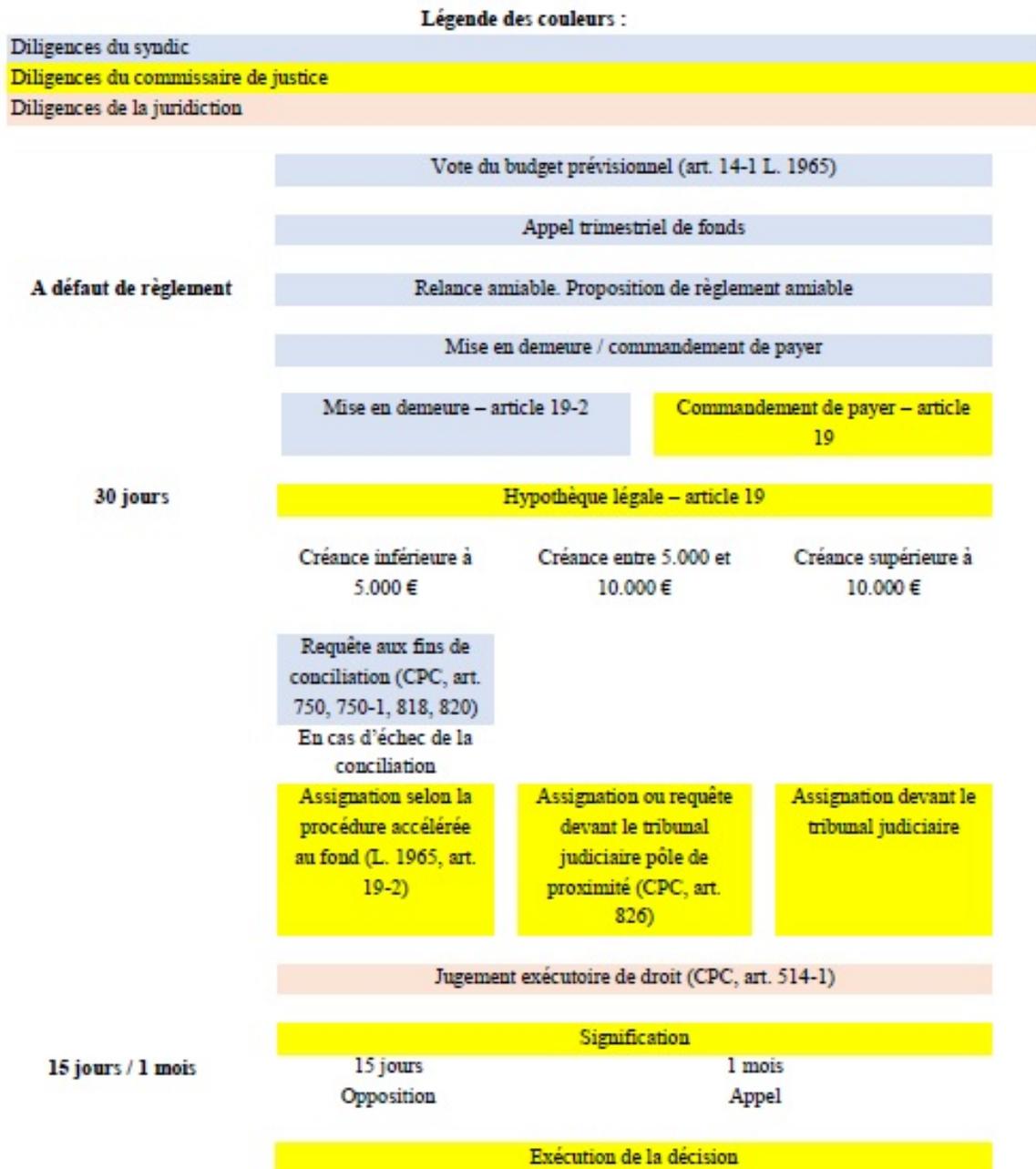


Schéma 2 - Procédure d'injonction de payer

Légende des couleurs :

Diligences du syndic
Diligences du commissaire de justice
Diligences de la juridiction
Opération sans risque
Opération soumise à aléa
Opération interdite, sanctionnée

	Vote du budget prévisionnel (art. 14-1 L. 1965)	
	Appel trimestriel de fonds	
A défaut de règlement	Relance amiable. Proposition de règlement amiable	
	Mise en demeure / commandement de payer	
	Hypothèque légale – article 19	
	Requête en injonction de payer (CPC, art. 1405, 1407)	
	Ordonnance portant injonction de payer (CPC, art. 1409, 1410)	
	Le greffe remet au requérant une copie certifiée conforme de la requête et de l'ordonnance revêtue de la formule exécutoire et lui restitue les documents produits à l'appui de la requête (CPC, art. 1410)	
Dans les 6 mois	Signification de l'ordonnance (CPC, art. 1411, 1413, 1414)	
	Le délai d'opposition est suspensif d'exécution (CPC, art. 1422)	
Pendant 18 mois	Mise à disposition des documents justificatifs sur la plate-forme « Mes Pièces » (CPC, art. 1411)	
	Au moins 1 mois après la signification de l'ordonnance et ses annexes Prolongation possible	
	En l'absence de contestation Suppression automatique des documents à l'expiration de la durée de mise à disposition.	En cas de contestation L'opposition formée dans le délai est suspensive d'exécution (CPC, art. 1422)
	L'ordonnance constitue un titre exécutoire (CPC, art. 1422)	Convocation à une audience sur opposition (CPC, art. 1418)

Jugement sur opposition (CPC, art.
1420, 1421)

Signification

Exécution de la décision

Tableaux

Tableau 1 - Formalités, délais et sanctions

Légende des couleurs		
Diligences du syndic		
Diligences du commissaire de justice		
Diligences de l'avocat (du syndic, du copropriétaire)		
Diligences d'un tiers (copropriétaire n'ayant pas constitué avocat, médiateur, conciliateur, notaire)		
Aucune sanction pour non-respect du délai		
Délai à respecter à peine de nullité		
Délai à respecter à peine de caducité, forclusion, déchéance, prescription, irrecevabilité		
FORMALITES	DELAI	SANCTION
Convocation à l'assemblée générale (Décr. n°67-223, 17 mars 1967, art. 9) <i>V. Fiche 1</i> urgence ou délai plus long	Au moins 21 jours avant l'AG, sauf prévu par le règlement	Nullité de l'AG de copropriété
Tenue de l'assemblée générale et vote du budget prévisionnel (L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 14-1) <i>V. Fiche 1</i>	6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable	précédent
Procès-verbal des décisions d'AG (Décr. n°67-223, 17 mars 1967, art. 17) <i>V. Fiche 1</i>	8 jours de l'AG	
Appels de fonds (L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 14-1 ; Décr. n°67-223, 17 mars 1967, art. 35-2)	Avant le 1 ^{er} jour de chaque trimestre ou de la période fixée par	l'AG
Notification du PV d'AG (L. 10 juill. 1965, art. 42)	1 mois de la tenue de l'AG	
Notification du PV d'AG <i>V. Fiche 1</i>		
Mise en demeure par LRAR (L. 10 juill. 1965, art. 19-2, 26-7 ; Décr. n°67-223, 17 mars 1967, art. 38)	Ouverture du délai de 30 jours pour régler les causes de la mise en demeure	
Commandement de payer (L. 10 juill. 1965, art. 19, 19-1) <i>V. Fiche 6, Fiche 10</i>		
Inscription de l'hypothèque légale générale		