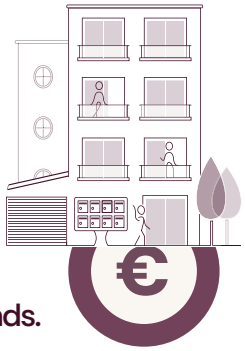
adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines

DIFFICULTÉS FINANCIÈRES :
Les impayés en copropriété



En copropriété, les impayés sont par nature des charges non honorées suite aux appels de fonds.

Comment sont déterminées les charges à appeler ?

Les charges de copropriété sont les dépenses de l'immeuble que chaque copropriétaire doit payer en fonction de **sa quote-part** *(**générales** = toute la copropriété / **spéciales** = par bâtiment le plus souvent)* ou de l'utilité *(équipements collectifs comme un ascenseur par exemple)*. Ces modes de répartitions par quote-part ou grille sont normalement indiqués dans le règlement de copropriété.

Ces charges de copropriété peuvent prendre plusieurs formes :

Les **charges courantes** définies par le budget prévisionnel (BP), qui donne aussi lieu à des appels pour fonds de travaux (5% du BP),

Les **charges exceptionnelles** qui peuvent comprendre des appels pour des travaux non prévus ou d'ampleur, ou encore des avances destinées à combler un manque temporaire de trésorerie.

Quelle conséquence sur la copropriété si certains propriétaires n'honorent pas leur appel de fond ?

De tels manquements dans le paiement des charges mettent en difficulté le bon fonctionnement de la copropriété, l'entretien peut être négligé, des travaux de rénovation peuvent être repoussés car la copropriété ne possède pas les fonds pour réaliser ces démarches, ce qui peut causer une usure prématurée du bâtiment.

➔ Une copropriété est considérée comme ayant des fragilités si les impayés dépassent **15% pour les copropriétés de plus de 200 lots** et **25% pour celles plus petites** du montant du budget prévisionnel + fonds de travaux.

Un autre signe à surveiller : l'absence de validation des comptes depuis plus de 2 ans.

Les copropriétaires sont-ils solidaires entre eux ?

En théorie, les copropriétaires ne sont pas solidaires entre eux, les bons payeurs n'ont donc pas à rembourser les sommes des moins bons.

➔ **Sauf !** Si l'AG le décide en votant un appel de fonds exceptionnel pour pallier les difficultés que cela engendre.

Le juge peut alors être saisi par certains copropriétaires [15%] ou le président du Conseil Syndical. Dans les cas les plus complexes, la nomination d'un administrateur judiciaire peut être nécessaire.

Attention, cela engage des frais supplémentaires pour l'ensemble des copropriétaires !

Que doit faire le syndic pour éviter cette situation à l'échelle de la copropriété ?



Le syndic est en charge du recouvrement des impayés, et ce sous 5 ans, sans quoi il engage lui-même sa responsabilité. Pour se faire, il peut :

1. **Envoyer** une mise en demeure par mail et *(facultatif)* des relances au besoin ;
2. **Engager une conciliation**, notamment lorsque l'impayé est dû à un litige avec le propriétaire en question ou si la somme est inférieure à 5 000 euros ;
3. **Inscrire** une hypothèque légale *(optionnel)* sur le lot du copropriétaire concerné - sans vote en AG ;
4. **Saisir** le président du tribunal judiciaire pour le versement de l'impayé et des sommes à venir prévues au BP.

ADIL des Yvelines
80 bis av. du Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org - 01 39 50 84 72
www.adil78.org - rdv.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42

© ADIL78 - Publication novembre 2026