Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Maître Lionel Fouquet le 3 décembre 2024

Recouvrement de charges et loyers : anticipez avant d'agir !



Maître Lionel Fouquet nous rappelle que la loi du 9 avril 2024 introduit un dispositif important en concernant les saisies conservatoires en matière de charges de copropriété et de loyers impayés, en modifiait ainsi l'article L511-2 du code des procédures civiles d'exécution :

« Une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement d'une lettre de change acceptée, d'un billet à ordre, d'un chèque, des provisions mentionnées au premier alinéa de l'article 19-2 de la loi n° 65-557du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, exigibles ou rendues exigibles dans les conditions prévues au même article 19-2ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles ».

Désormais, le bailleur ou le syndic de copropriété peut, sans autorisation préalable du juge diligenter toutes mesures conservatoires telles que saisies ou sûreté judiciaire en cas d'impayé de loyer ou de

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Maître Lionel Fouquet le 3 décembre 2024

charges.

Bien naturellement, une fois opérée la saisie conservatoire, il conviendra d'obtenir un titre exécutoire pour poursuivre l'exécution par la conversion en saisie attribution ou la mise en œuvre d'une saisie immobilière. Concernant les charges de copropriété, ce dispositif s'applique aux provisions de l'article 14-1 L1965, 30 jours après mise en demeure infructueuse (art 19-2 L1965). Les frais de recouvrement sont exclus.

Nous vous rappelons que pour l'obtention du titre exécutoire, la nouvelle procédure hybride dite Procédure accélérée au Fond permet d'obtenir une décision au fond dans le délai d'un référé. Ce nouveau dispositif nous semble d'une redoutable efficacité par la rapidité de la procédure, son coût raisonnable (il dispense d'une ordonnance préalable) et bien entendu sa discrétion vis-à-vis du débiteur indélicat à l'égard duquel l'effet de surprise sera déterminant pour le succès du recouvrement.