

## 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 copropriété et de loyers impayés, en modifiant 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° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, exigibles ou rendues exigibles dans les conditions prévues au même article 19-2 ou 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

Ecrit par le 19 février 2026

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.

---

## Carpentras : un atelier pour tout savoir sur la copropriété

Ecrit par le 19 février 2026



Le mercredi 29 mars prochain, la [communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin](#) (Cove) organise un atelier 'Copropriétés : mode d'emploi' à la Maison du Citoyen à Carpentras. Animé par l'[Agence départementale d'information sur le logement \(Adil\) du Vaucluse](#), cet atelier permettra de mieux comprendre le fonctionnement et la gestion d'une copropriété.

Plusieurs aspects de la copropriété seront abordés tels que :

- la forme juridique, l'immatriculation, les parties privatives / communes / spéciales pour comprendre ce qu'est une copropriété
- les copropriétaires, le conseil syndical, le syndicat, le syndic pour cerner les acteurs d'une copropriété
- les assemblées générales, le règlement, ou encore les charges et bien d'autres détails pour comprendre comment fonctionne une copropriété.

**Mercredi 29 mars. De 17h30 à 19h. Gratuit. Maison du Citoyen. 35 Rue du Collège. Carpentras.**

Ecrit par le 19 février 2026



V.A.


---

**A partir du 1er juin, les assemblées générales de copropriété pourront avoir lieu de manière complètement dématérialisée**



Ecrit par le 19 février 2026



designed by  freepik

Une ordonnance présentée aujourd'hui en Conseil des ministres permet la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés comme la visioconférence, en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre, et ce à partir du 1er juin.

En raison de l'épidémie de Covid-19 et des interdictions de regroupement qu'elle entraîne, les copropriétés se trouvent dans l'impossibilité matérielle de tenir des assemblées générales dans des conditions normales. L'ordonnance du n° 2020-304 du 25 mars 2020 a déjà adapté les dispositions applicables en matière de copropriété à ce contexte en prévoyant un renouvellement des contrats de syndic et des mandats des membres des conseils syndicaux qui ont expiré ou expirent entre le 12 mars et le 23 juillet jusqu'à une prochaine assemblée générale qui devra se tenir au plus tard le 31 janvier 2020. Cette situation étant amenée à perdurer au-delà de la période de confinement, il est important de permettre la tenue d'assemblées générales totalement dématérialisées.

**« Les visites virtuelles et la dématérialisation des actes notariés ont d'ores et déjà permis aux Français de continuer à se projeter dans leur projet immobilier. »**



Ecrit par le 19 février 2026

L'ordonnance présentée en Conseil des ministres complète cette ordonnance afin de permettre la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés comme la visioconférence, en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre.

Elle permet également aux copropriétaires de prendre des décisions au seul moyen du vote par correspondance lorsque la visioconférence n'est pas possible. Elle augmente également jusqu'à 15 % au lieu de 10 % le nombre de voix dont peut disposer le mandataire qui reçoit plus de trois délégations de vote de copropriétaires à l'assemblée générale.

Il est prévu que ces dispositions entrent en vigueur le 1er juin 2020, date à laquelle les autres dispositions relatives au vote par correspondance prévu par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété entreront en vigueur. Ce dispositif spécifique s'applique jusqu'au 31 janvier 2021, date jusqu'à laquelle les autres dispositions dérogatoires relatives à la copropriété s'appliquent.

« Les visites virtuelles et la dématérialisation des actes notariés ont d'ores et déjà permis aux Français de continuer à se projeter dans leur projet immobilier. Aujourd'hui, le Gouvernement en permettant la dématérialisation des assemblées générales de copropriété à partir du 1er juin facilite la prise de décisions et assure la continuité de leur fonctionnement. C'est une simplification considérable très attendue par les millions de Français qui vivent en copropriété » commente Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement.

« En répondant à l'impossibilité matérielle de tenir les assemblées générales, cette ordonnance facilite la prise de décision en préservant les droits des copropriétaires » complète Nicole Belloubet, Garde des Sceaux, ministre de la Justice.