



Prescription pour impayés de charge

Par JG CS 06

Bonjour,
Je souhaite avoir votre expertise sur la prescription concernant la LRAR lors des impayés de charges. Est - ce qu'elle interrompt la prescription, ou alors est - ce uniquement à partir de la saisine du tribunal judiciaire ?
Vous remerciant de votre collaboration.
cdlt

Par yapasdequoi

Bonjour,
cf plus loin la réponse de Nihilscio

La prescription est actuellement de 5 ans en copropriété et de 3 ans en location.

Il est surprenant que ni le syndic ni le CS n'ait entamé de démarche de recouvrement envers le débiteur pendant plusieurs années et que la question de la prescription se pose à vous !

Par JG CS 06

Bonjour
Je vous remercie pour votre précision. Et, je ne vous le fais pas dire !!! Merci encore. Je me bats d'ailleurs car jusqu'au 23 novembre prochain, il est encore possible de remonter sur les 10 années précédentes, soit février 2013 à ce jour.
Cdlt

Par yapasdequoi

10 ans ? En quel honneur ?

Article 42
Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37
Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Article 2224 Version en vigueur depuis le 19 juin 2008
Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1
Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Par AGeorges

C'est une question de logique, déjà abordée il me semble.

Tant que l'article 42 ne pointait pas sur le CC2224, le délai de cinq ans n'était pas applicable en copropriété.
L'article 42 ayant été modifié en 2019 ..., certains actes antérieurs sont encore soumis à la prescription de 10 ans.

Un acte de 2013 ne sera donc prescrit qu'en 2023.

Par yapasdequoi

OK merci de la précision A Georges.

J'en tombe de mon poney : des impayés datant de plus de 5 ans !!! Le CS va en prendre pour son grade, idem le syndic, j'espère.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme en disposent les articles 2241 et suivants du code civil, la prescription n'est interrompue que par la demande en justice.

La demande en justice se fait soit par assignation soit par requête, notamment sous la forme de l'injonction de payer, (article 54 du code de procédure civile).

Une mise en demeure, même délivrée par huissier, n'interrompt pas la prescription.

il est encore possible de remonter sur les 10 années précédentes, soit février 2013 à ce jour.

C'est exact, remonter sur les 10 années précédentes étant entendu comme : il reste possible d'assigner tant que l'assignation peut être délivrée moins de dix ans après la naissance de la dette. Cela résulte du principe de non-rétroactivité des lois (article 2 du code civil) tel qu'il est entendu par la doctrine et mis en pratique à l'article 26 de la loi 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile : les dispositions qui réduisent la durée d'une prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.

La prescription de dix ans a été réduite à cinq ans par la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) entrée en vigueur le 25 novembre 2018.

Le délai de prescription d'une dette devenue exigible avant le 25 novembre 2018 au titre des charges de copropriété était initialement de dix ans conformément à la rédaction antérieure de l'article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Ce délai a été réduit à cinq ans le 25 novembre 2018.

Une telle dette est prescrite si :

- elle est devenue exigible depuis au moins dix ans ;

- elle est devenue exigible depuis au moins cinq ans et postérieurement au 24 novembre 2018, ce qui ne pourra arriver qu'à partir du 25 novembre 2023 ;

Les dettes de moins de dix ans devenues exigibles après le 24 novembre 2018 ne sont pas encore prescrites.

Par yapasdequoi

Merci pour ces précisions !

Je corrige mes erreurs antérieures.

On apprend tous les jours....

Par Nihilscio

Par ailleurs, il faut bien distinguer les sommes exigibles au titre de provisions de celles qui sont exigibles au titre de charges de copropriété résultant de comptes approuvés, ce qui peut poser problème lorsque le syndicat a tardé à recouvrer les impayés.

Une somme à verser au titre de provisions sur les dépenses courantes conformément au budget de l'exercice n'est par nature qu'une dette provisoire.

Une fois l'exercice comptable clos, les comptes doivent impérativement être approuvés au cours de l'exercice suivant. Les charges de copropriété portant sur un exercice clos dont les comptes n'ont pas été approuvés ne sont pas des créances certaines ce qui fait obstacle à ce que le syndicat puisse les recouvrer.

Sur les exercices clos depuis au moins un an, la créance du syndicat naît à la fin de l'exercice. Le point de départ de la prescription est donc le premier jour de l'exercice suivant.

Par JG CS 06

Bonjour

Voilà, tout est dit.

Merci à tous pour vos contributions.

Je me permets de vous conseiller une note très bien expliquée " la prescription des actions en recouvrement de charges en matière de copropriété" par Maître Florence FAUCHON, avocate, sur le site village justice, qui complète ce site indispensable.

CDLT