



Mise en oeuvre de l'hypothèque légale

Par JG CS 06

Bonjour à toutes et tous

Je souhaite avoir des précisions de procédure au sujet de l'application de l'article 19 (loi de 1965) relatif à l'hypothèque légale.

Si un copropriétaire ne paie pas ses charges, le syndic " peut faire inscrire une hypothèque au profit du syndicat " .

Mes questions sont les suivantes :

1 - L'hypothèque interrompt - elle la prescription de 5 ans pour recouvrer les charges ?

2 - Et alors, permet - elle d'engager la procédure de l'article 19 - 1, la super procédure de la loi ELAN, au delà de ce délai ?

Car, d'après ce que j'ai compris : l'inscription d'hypothèque permet de prendre rang par rapport aux autres créanciers éventuels et donc elle est un préalable à la mise en oeuvre de la procédure de recouvrement, mais dans le délai de 5 ans uniquement pour obtenir un titre exécutoire.

Je souhaite avoir votre expertise car ce qui me trouble, c'est la validité de l'hypothèque dont la durée est 10 ans.

Dans mon esprit, si elle valable 10 ans, ce serait inutile car la procédure de recouvrement ne peut remonter que jusqu'à 5 ans d'arriérés, enfin jusqu'au 25/11/2023 et donc est - ce en attendant ce délai impératif et pour assurer la transition ?

Merci de votre attention

Cordialement

JG

Par Nihilscio

Bonjour,

L'hypothèque n'interrompt pas la prescription. Celle-ci n'est interrompue que par la demande adressée en justice.

L'hypothèque permet de bloquer le montant inscrit avant la remise du prix de la vente au vendeur afin de garantir l'exercice des droits du créancier. C'est une sorte de gage.

Elle n'est pas un préalable à l'action du créancier visant à se faire payer par le débiteur.

Par JG CS 06

Bonjour et merci pour votre réponse, mais je ne suis pas d'accord avec vous dans la mesure où ma question est dans le cadre d'arriérés de charges. Je ne parle pas de la vente où là vous avez raison le syndic dispose d'une hypothèque légale dite spéciale qui lui permet de bloquer la vente sans avoir procéder à une inscription au service de la publicité foncière.

Je parle d'une hypothèque prise en raison du non paiement des charges du budget prévisionnel ou de travaux dont le syndic veut récupérer les montants avant que le délai de 5 ans ne soit passé. Comme les règles ont changé de par l'ordonnance du 15/09/2021, je suis un peu troublé par la procédure susceptible de s'appliquer.

Merci pour votre contribution.

Cordialement