

Les évolutions jurisprudentielles majeures sur la procédure accélérée en recouvrement des charges de copropriété (Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965)

L'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a instauré la possibilité de faire condamner rapidement un copropriétaire défaillant dans le règlement de ses charges, en saisissant directement le Président du Tribunal judiciaire dans le cadre d'une procédure accélérée au fond.

Cette procédure permet, sous certaines conditions, de solliciter non seulement la condamnation du copropriétaire défaillant au paiement des charges échues, mais également de rendre immédiatement exigible l'intégralité des charges dues au titre de l'année en cours.

Alors même qu'elle était initialement conçue pour constituer un outil efficace afin de lutter contre les impayés au sein d'une copropriété, force est de constater que la jurisprudence a considérablement durci les conditions de recevabilité de la procédure instaurée par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Notamment, plusieurs décisions récentes sont venues :

- limiter la nature des sommes pouvant être réclamées à l'encontre du copropriétaire défaillant (1.),
- durcir le formalisme du courrier de mise en demeure devant être adressé avant le lancement de la procédure (2.).

1. La nature des sommes pouvant être réclamées

1.1. *L'action du Syndicat des copropriétaires en paiement des sommes dues au titre des exercices précédents n'est recevable que si les comptes ont été régulièrement approuvés en assemblée générale*

Dans une affaire récente, la Cour de cassation a censuré un arrêt rendu par la Cour d'appel au visa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, au prétexte que la Cour d'appel n'avait pas recherché, s'agissant des charges réclamées pour les exercices précédents, si les comptes pour lesdits exercices avaient été régulièrement approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires (Cass. 3^{ème} civ, 20 novembre 2025, n°23-23.315, Publié au bulletin).

A défaut, la procédure sera nécessairement déclarée irrecevable.

Il conviendra donc systématiquement de vérifier, avant le lancement d'une procédure accélérée au fond, que les comptes sur la base desquels les charges échues sont réclamées ont bien été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

1.2. *Toute demande de condamnation visant à réclamer des sommes étrangères à celles mentionnées aux articles 14-1 et 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 (provisions sur charges sur les budgets prévisionnels, dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel et cotisations fonds de travaux), sera déclarée irrecevable.*

La Cour de cassation a jugé que « *le président du tribunal judiciaire ne peut statuer que dans les limites de ses attributions et qu'il ne peut connaître, à ce titre, d'une demande reconventionnelle qui n'entre pas dans le champ d'application de la procédure accélérée au fond* » (Cass. 3^{ème} civ, 15 janvier 2026, n°24-10.778, Publié au bulletin).

Bien que cette décision concerne une demande reconventionnelle formée en défense par un copropriétaire, il en résulte qu'une demande de dommages et intérêts formée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre du copropriétaire défaillant risque désormais être déclarée irrecevable.

La portée de cette décision a en l'occurrence été confirmée par un arrêt très récent rendu par la Cour de cassation (Cass. 3^{ème} civ, 18 juin 2026, n°24-19.950, Publié au bulletin).

2. Le formalisme du courrier de mise en demeure adressé au copropriétaire défaillant

L'article 19-2 précise que le syndic doit, préalablement à toute saisine du Président du Tribunal judiciaire, envoyer une mise en demeure au copropriétaire défaillant :

*« A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et **après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours**, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles ».*

Ce n'est qu'une fois le délai de trente jours expiré et si le copropriétaire défaillant ne s'est pas exécuté, que la copropriété pourra saisir le Président du Tribunal judiciaire dans le cadre d'une procédure accélérée au fond.

A ce titre, la Cour de cassation est récemment venue imposer un formalisme très strict pour la rédaction de la mise en demeure prévue à l'article 19-2, sous peine d'irrecevabilité de toute la procédure (Cass. 3^{ème} civ, 18 juin 2026, n°24-19.950, Publié au bulletin).

Aux termes de cette décision largement commentée, la Cour de cassation impose que le courrier de mise en demeure préalable :

- détaille le montant et la nature des charges réclamées (provisions, budget prévisionnel de l'exercice en cours, dépenses pour travaux non comprises dans ce budget, cotisations fonds de travaux),
- précise que le non-règlement des provisions sur charges dans le délai de 30 jours permettra la saisine du président du Tribunal judiciaire sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

A défaut, la procédure initiée à l'encontre du copropriétaire défaillant sera déclarée irrecevable et le syndicat des copropriétaires pourra même être condamné sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

En synthèse, si la procédure accélérée au fond régie par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 demeure un instrument efficace dans le recouvrement des charges de copropriété, les décisions récentes démontrent un véritable durcissement des conditions de recevabilité de cette procédure.

Cela implique pour les syndics de copropriété souhaitant recourir à cette procédure d'être particulièrement vigilants sur trois points :

- vérifier que les comptes sur la base desquels les arriérés de charges échues sont réclamés ont été régulièrement approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires,
- proscrire les demandes de condamnation au paiement de certaines sommes autres que celles visées aux articles 14-1 et 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 (notamment les demandes de dommages et intérêts), lesquelles encourent l'irrecevabilité,
- vérifier que le courrier de mise en demeure distingue scrupuleusement la nature et le montant des sommes réclamées, et notamment les provisions visées par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, sauf à encourir l'irrecevabilité de la procédure.

Afin de vous accompagner au mieux dans la mise en place de cette procédure et notamment dans la rédaction d'un courrier type de mise en demeure préalable, le cabinet Boège Avocats reste à votre écoute et vous pouvez joindre Me Clément Caron aux coordonnées suivantes :



Clément Caron
127 rue Michel Ange
75016 PARIS
clement.caron@boege-avocats.com
01.88.32.98.74
06.30.25.41.49