

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

26 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 824

présenté par  
M. Lagarde, M. Folliot, M. Abelin  
et les membres du groupe Nouveau centre

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 6 TER, insérer l'article suivant :**

La dernière phrase de l'article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution est ainsi modifiée :

1° Le mot : « *ou* » est remplacé par le signe : « , ».

2° Elle est complétée par les mots : « ou les charges de copropriété exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires et restées impayées dans un délai de deux mois après commandement de payer. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le non paiement des charges de copropriété est un élément majeur de dysfonctionnement des copropriétés et le déficit cumulé de charges impayées aboutit au déséquilibre financier de la copropriété. Les mécanismes d'exécution forcée des créances, à la disposition du syndicat de la copropriété sont longs à mettre en œuvre et peu dissuasifs pour éviter les manœuvres de certains copropriétaires. Il serait plus efficace de pouvoir opérer très rapidement une saisie conservatoire sur les avoirs du copropriétaire débiteur, notamment lorsque celui-ci est bailleur et perçoit régulièrement des loyers.

A l'instar de ce qui est prévu, et fonctionne parfaitement en matière de loyers, il est proposé d'étendre aux charges de copropriété impayées les mesures conservatoires prévues à l'article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

---

Cette procédure, rapide et simple, permettrait au syndic de faire opérer, par huissier, une saisie conservatoire sur les avoirs du copropriétaire débiteur, sans autorisation préalable du juge, celui-ci étant saisi en parallèle par le syndic pour faire reconnaître la qualité de titre exécutoire à cette créance et transformer, si nécessaire, la saisie conservatoire, par exemple, en saisie-attribution.

Ce mécanisme de saisie conservatoire est totalement distinct et indépendant des autres procédures ouvertes au syndic pour faire régler les impayés de charge, telle l'injonction de payer, prévue par l'article 60 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi de 1965 sur les copropriétés. En effet, l'injonction de payer, procédure civile de droit commun, se heurte à la faculté du débiteur de s'opposer à l'injonction et de renvoyer le litige au tribunal statuant au fond, sachant que le syndic de la copropriété est tenu, préalablement, de faire reconnaître le caractère exécutoire, c'est à dire liquide, exigible et certain de la créance par le juge.