

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE686

présenté par

M. Borgel, Mme Maquet, M. Potier, Mme Troallic, M. Pellois, Mme Lepetit, M. Pupponi, M. Hanotin, M. Laurent, Mme Got, Mme Massat, M. Bies, Mme Delga, Mme Tallard, Mme Guittet, Mme Huillier, Mme Bouziane, Mme Sommaruga, Mme Grelier, Mme Mazetier, Mme Appéré, Mme Le Dissez, Mme Chauvel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen

ARTICLE 26

Après l'alinéa 35, insérer les deux alinéas suivants :

« Avant la dernière phrase du premier alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« Le notaire libère les fonds dès accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de 6 mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux d'une des parties.»

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objet du présent amendement vise à faciliter le recouvrement par le syndic des dettes des copropriétaires. En effet, les impayés de charges sont une des premières causes des difficultés, puis de la dégradation, des copropriétés.

En l'état actuel du droit, en vertu des dispositions de l'article 20 de la loi de 1965, le syndic peut faire opposition au versement du prix de la vente d'un lot d'un copropriétaire qui présente des impayés de charges auprès du syndicat des copropriétaires. Cette opposition emporte blocage du prix de vente et consignation pour le montant de la créance auprès du syndicat. Le notaire doit, pour libérer les fonds consignés, exiger du vendeur la production d'une mainlevée amiable ou judiciaire.

Le syndic doit alors saisir au fond le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble s'il veut faire valider l'opposition ; si le vendeur veut en obtenir la mainlevée, il doit s'adresser au président de ce tribunal statuant en référé. Seule l'intervention du juge permet de fixer la créance du syndicat des copropriétaires et de lui conférer un titre. Les procédures sont ainsi coûteuses pour le syndicat de copropriétaires et peuvent présenter des délais parfois très longs, de l'ordre de plusieurs années. Les syndicats de copropriétaires peuvent alors être découragés de mener à bien les

poursuites leur permettant de récupérer les sommes qui leur sont dues par des copropriétaires parfois de mauvaise foi.

La mesure proposée permet de réduire la durée nécessaire à la libération de la somme due au syndicat de copropriétaires et de contribuer ainsi à la poursuite de sa bonne santé financière nécessaire à la conservation de la copropriété.