

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° 478

présenté par  
M. Cinieri

-----

**ARTICLE 28**

Supprimer l'alinéa 8.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement tend à supprimer la disposition prévoyant de mettre à la charge du seul copropriétaire défaillant les honoraires de l'avocat diligenté par le syndic pour la procédure judiciaire afin de recouvrer l'impayé de charges.

Jusqu'à présent la jurisprudence considère que les honoraires d'avocat doivent être réglés par la copropriété qui pourra se faire rembourser ces frais grâce au mécanisme des dépens prévu par l'article 700 du code de procédure civile (arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 13 mars 2008). Un tel mécanisme reviendrait donc à facturer deux fois au copropriétaire défaillant les frais de procédure (via les charges de copropriété et via les dépens en cas de condamnation du débiteur), ce qui serait injuste. De plus, dans la mesure où, devant la juridiction de proximité ou le tribunal d'instance, l'intervention d'un avocat n'est pas obligatoire, les frais ne peuvent être considérés comme nécessaires au sens de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Enfin une telle possibilité aura pour conséquence de pousser le syndic à prendre systématiquement un avocat même pour des procédures simples (injonction de payer par exemple), qui plus est à des tarifs qui peuvent être très élevés. Une telle situation est d'autant plus inacceptable que le copropriétaire défaillant doit, de par la loi, être considéré de bonne foi (article 2274 du code civil).