

**ASSEMBLEE NATIONALE**

20 décembre 2005

## ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 4 Rect.

présenté par  
M. Tian-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****AVANT L'ARTICLE 19, insérer l'article suivant :**

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° Le premier alinéa de l'article 10-1 est ainsi rédigé :

« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires, notamment, les frais de relance, les honoraires d'avocat, de syndic ainsi que les frais d'huissier, exposé par le syndicat, à compter de la mise en recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un propriétaire, sont imputables à ce seul propriétaire. Ces frais ne sont pas des frais irrépétibles mentionnés à l'article 700 du nouveau code de procédure civile. »

2° L'article 19-2 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa et dans la première phrase du deuxième alinéa, après les mots : « à l'article 14-1 », sont insérés les mots : « ou 14-2 ».

b) Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « peut condamner » sont remplacés par le mot : « condamne ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Lorsque l'un des copropriétaires ne paie pas ses charges, il s'instaure une solidarité de fait. En effet, la charge correspondante est alors supportée par les autres copropriétaires. Ceci a pour conséquence de fragiliser l'équilibre financier du syndicat de copropriété. C'est pourquoi, il est nécessaire d'améliorer l'efficacité des procédures de recouvrement.

---

Tout d'abord, en imputant tous les frais exposés pour le recouvrement des charges c'est ce qu'a fait la loi Sur le Renouvellement Urbain (dite loi SRU) en insérant un nouvel article 10-1 dans la loi du 10 juillet 1965, selon lequel « les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance sont imputables au copropriétaire défaillant ».

Or, la jurisprudence retient une interprétation trop restrictive de la notion de « frais nécessaires », en excluant, notamment, les frais de relance, les honoraires d'avocat ou du syndic et les frais d'huissier (arrêt de la Cour d'appel de Paris des 11 et 18 janvier et du 8 février 2001), qui représentent pourtant la majeure partie des frais exposés par le syndicat.

Ensuite, en évitant que les frais engagés, pour le recouvrement des charges, ne soient considérés comme des frais irrépétibles.

En supprimant les pouvoirs d'appréciation du juge du recouvrement des charges de copropriété. La loi SRU a institué la nouvelle procédure de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : pour les provisions sur charges courantes, et après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 30 jours, le président du Tribunal de Grande Instance statuant en la matière comme en référé peut condamner le propriétaire défaillant au versement des provisions devenues exigibles. Le juge n'a toutefois pas l'obligation de condamner le copropriétaire au paiement de l'intégralité des sommes dues, et il convient d'y remédier.

Enfin, en permettant l'application de la procédure de recouvrement simplifiée à l'article 19-2 à toutes les charges exigibles, et non pas seulement à celles relatives au budget prévisionnel.