

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 janvier 2006

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

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT

N° 567

présenté par
M. Nicolas-----
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 :

I. – Après les mots : « les frais nécessaires », la fin de l'alinéa premier de l'article 10-1 est remplacée par des mots et une phrase ainsi rédigée :

« notamment les frais de relance, les honoraires d'avocat et de syndic et les frais d'huissiers, exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire. Ces frais ne sont pas des frais irrépétibles mentionnés à l'article 700 du nouveau code de procédure civile. »

II – L'article 19-2 est ainsi modifié :

a) Dans les premier et deuxième alinéas, après la référence : « article 14-1 » est insérée la référence : « ou 14-2 ».

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

En cas de défaillance d'un copropriétaire dans le paiement de ses charges, il s'instaure une solidarité de fait. La charge correspondante est supportée par les autres copropriétaires, ce qui fragilise l'équilibre financier du syndicat. Les mesures proposées ont pour objet d'améliorer l'efficacité des procédures de recouvrement des charges impayées :

- Amendement mis en distribution -

- En imputant aux copropriétaires défaillants tous les frais exposés pour le recouvrement des charges : La loi SRU a inséré 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 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 (Cour d'appel de Paris : 11 et 18 janvier 2001, 8 février 2001), qui représentent pourtant la majeure partie des frais exposés par le syndicat. La CNAB demande la modification de l'article 10-1 qui devra préciser clairement que les frais et honoraires mentionnés plus haut (frais de relance, honoraires d'avocat et de syndic, frais d'huissier) sont bien des frais nécessaires susceptibles d'être imputés aux seuls copropriétaires qui en sont responsables, réaffirmant ainsi la volonté du législateur.

- 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 au 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 comme en matière de référé peut, ayant constaté le vote du budget provisionnel et la déchéance du terme, condamner le copropriétaire 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.

- En permettant l'application de la procédure de recouvrement simplifiée de l'article 19-2 à toutes les charges exigibles, et non pas simplement à celles relatives au budget provisionnel.

- Article 10-1 - (Créé par l'article 81. 1° de la loi SRU)

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- Article 19-2 (Créé par l'article 81. 2° de la loi SRU)

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget provisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des

- Amendement mis en distribution -

provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.