

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 janvier 2006

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

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 570

présenté par  
MM. Abelin et Rodophe Thomas

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****AVANT L'ARTICLE 19, insérer l'article suivant :**

L'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les modalités d'application des dispositions visées par le premier paragraphe sont fixées par décret en Conseil d'État. Il précise la liste des frais nécessaires et les conditions d'engagement de ces frais. »

**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.

Cet amendement vise donc à améliorer l'efficacité des procédures de recouvrement des charges impayées en imputant aux copropriétaires défaillants tous les frais exposés pour le recouvrement des charges.

Rappelons que l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a introduit, depuis le 13 décembre 2000, la possibilité pour un syndic d'imputer aux débiteurs des charges de copropriété les « frais nécessaires au recouvrement de ces charges ».

L'introduction de cet article a, lors de l'examen de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain, fait l'unanimité au sein des parlementaires.

Or, la Cour d'Appel de Paris a, dès le premier semestre 2001, réduit cette nouvelle disposition législative à sa plus simple expression, en retenant une interprétation restrictive de la notion de « frais nécessaires ».

Elle exclut ainsi notamment les frais de relance, les honoraires d'avocat ou du syndic et les frais d'huissier, qui représentent pourtant la majeure partie des frais exposés par le syndicat.

Ainsi, certains débiteurs de mauvaise foi développent aujourd'hui des contestations interminables pour tous les frais qui leur sont imputés et obtiennent souvent gain de cause en raison de la position anormalement restrictive de la Cour d'Appel de Paris.

Il est donc souhaitable qu'un décret vienne préciser ce qu'il faut entendre par « frais nécessaires ».