



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## charges communes

Question écrite n° 27131

### Texte de la question

M. Jacques Masdeu-Arus appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les graves difficultés rencontrées par les syndicats de copropriété depuis l'application de l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991 (n° 91-650) portant réforme des procédures civiles d'exécution. En effet, cette loi élaborée dans le souci de faire échec aux pratiques des frais de relance des sociétés de recouvrement prévoit dans son article 32 d'interdire au syndicat toute possibilité d'imputer au débiteur les frais qu'il engage afin de recouvrer sa créance. Faisant suite à plusieurs textes législatifs visant à protéger les débiteurs au détriment des créanciers - en particulier la loi du 31 décembre 1989 sur le surendettement des particuliers et la loi du 25 janvier 1985 sur les faillites des entreprises et des commerçants -, cette disposition aboutit à une situation particulièrement critiquable : les copropriétaires qui ne règlent pas leurs rappels de fonds ne sont pas inquiétés alors que les bons payeurs se retrouvent pénalisés et obligés d'avancer les sommes impayées et les frais de recouvrement. L'équilibre financier de la copropriété se retrouve ainsi en péril : l'absence de versements fragilise la trésorerie du syndicat obligé, en outre, d'entamer des poursuites fort coûteuses contre les copropriétaires défaillants. Dans certains cas, des syndicats incapables de faire face aux impayés sont obligés d'interrompre des services dont ils n'ont plus les moyens d'assurer l'entretien. De nombreux immeubles se dégradent ainsi progressivement, parallèlement à la détérioration des conditions de vie de leurs habitants. Il n'est pas admissible qu'un débiteur mette en péril le fonctionnement de la copropriété et, à terme, porte atteinte au patrimoine des copropriétaires. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir mesurer les effets pervers de cet article 32 et de réfléchir à une modification de cette loi afin de préserver la survie financière des syndicats de copropriété en leur offrant une véritable protection juridique contre les débiteurs.

### Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que, si le syndicat des copropriétaires a subi un préjudice par la faute ou la négligence d'un copropriétaire qui, par exemple, ne paierait ses charges qu'avec retard, c'est au juge, par application des règles générales du droit, qu'il appartient, en vue d'assurer la juste réparation du préjudice subi, de constater la faute ou la négligence de nature à engager la responsabilité de ce copropriétaire. Le syndicat, ou le syndic qui le représente, ne pourrait pas exiger de ce copropriétaire, en l'absence d'une décision de justice, le paiement de frais de recouvrement, de frais de relance, ou de dépenses qui ne seraient pas justifiées par la participation de ce copropriétaire aux charges, telles qu'elles résultent de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'article 32 de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution n'a pas modifié, sur ce point, la situation de droit préexistante, et la modification de ce texte, proposée par l'honorable parlementaire, n'aurait donc pas pour effet d'autoriser le syndic, représentant le syndicat, à faire supporter au copropriétaire défaillant, en l'absence d'un titre exécutoire, les frais engagés pour recouvrer la créance du syndicat créancier. Concernant les copropriétés en difficulté ou celles dont l'équilibre financier se fragilise, une réflexion interministérielle est actuellement menée afin de déterminer les moyens, juridiques et économiques, de nature à assurer le redressement de ces copropriétés.

## Données clés

**Auteur** : [M. Jacques Masdeu-Arus](#)

**Circonscription** : Yvelines (12<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 27131

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : équipement et transports

**Ministère attributaire** : justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 22 mars 1999, page 1670

**Réponse publiée le** : 11 octobre 1999, page 5920