



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## charges communes

Question écrite n° 36491

### Texte de la question

M. Pierre Lequiller attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les conditions d'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 quant au privilège spécial instauré au profit des syndicats de copropriétaires sur les sommes dues au titre des charges et des travaux. De nombreux prêteurs de deniers, se référant à la stricte définition des articles 10 et 30 de la loi de 1965, contestent les créances des syndicats de copropriétaires. Sur l'opposition du syndic faite sur le produit de la vente du lot du débiteur, ils demandent que soient exclues du privilège les dettes accessoires des charges (notamment les frais et honoraires d'avocats et d'huissiers, les frais de recouvrement, les intérêts des sommes dues, les créances mises à charge du débiteur par décisions judiciaires comme les dommages et intérêts...). Ces contestations de créances privent le syndicat des copropriétaires de la juste compensation des dépenses engagées, ce qui semble contraire à la volonté initiale du législateur. Mais aussi, régulièrement, du fait de manoeuvres dilatoires des créanciers anciennement privilégiés, ou de la lenteur des procédures judiciaires, le délai de trois ans pour lequel le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur des deniers est insuffisant. L'article de la loi de 1965 garantit par une hypothèque légale les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire. Aussi en conformité avec cette disposition, il semble logique de donner la même portée au privilège spécial en permettant un recouvrement rapide. Cette nécessité avait été confirmée en 1998 dans une réponse ministérielle qui annonçait une réforme de la loi sur le statut des copropriétés. Il lui demande en conséquence quelles dispositions sont prévues dans ce projet de loi pour corriger les deux travers décrits et à quel terme est prévue la présentation de ce texte à la représentation nationale.

### Texte de la réponse

L'article 19-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit une garantie de recouvrement des sommes dues par un copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires. Ce privilège spécial confère au syndicat de copropriétaires un droit à remboursement prioritaire sur le prix en cas de vente d'un lot de copropriété pour les créances de l'année en cours et des deux dernières années échues. Les créances garanties sont celles relatives aux charges de copropriété au sens de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 (dépenses afférentes au fonctionnement des services et éléments d'équipement commun, frais entraînés par la gestion courante de l'immeuble concernant sa conservation, son entretien et son administration tels que travaux d'entretien) mais aussi charges relatives aux travaux d'amélioration mentionnés à l'article 30 de la loi précitée. Sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux, il semble admissible que certaines créances, telles que pénalités et indemnités judiciaires, frais accessoires aux charges de copropriété, puissent être englobées dans les créances garanties.

### Données clés

**Auteur :** [M. Pierre Lequiller](#)

**Circonscription :** Yvelines (4<sup>e</sup> circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question** : 36491

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : logement

**Ministère attributaire** : logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 25 octobre 1999, page 6142

**Réponse publiée le** : 27 décembre 1999, page 7461