



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

charges communes

Question écrite n° 64778

Texte de la question

M. Thierry Mariani appelle l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur certaines règles relatives au fonctionnement d'une copropriété dont la gestion courante est confiée à un syndic sous le contrôle d'une assemblée générale des copropriétaires ou d'un conseil syndical. Parmi ses fonctions principales, le syndic doit recouvrer les charges (les charges générales et les charges entraînées par les services collectifs) auprès des copropriétaires et les provisions spéciales constituées afin de pouvoir faire face à des travaux d'entretien des parties communes. Dans certains cas, des difficultés peuvent apparaître afin d'obtenir le versement des charges ou cotisations dues par un copropriétaire. Dans cette hypothèse, il lui demande de quels moyens dispose le syndic afin de recouvrer les sommes concernées. Il souhaite notamment savoir si le syndic a la possibilité d'assortir une éventuelle relance de versement des cotisations, de frais supplémentaires, en compensation du retard subi.

Texte de la réponse

Le non-paiement des charges oblige le syndic au nom du syndicat des copropriétaires à mettre en oeuvre toutes les voies de recours possibles pour obtenir le recouvrement des sommes dues et assurer ainsi le bon fonctionnement de la copropriété. Au-delà des mesures de droit commun, telles que la déclaration de créances, le référé-provision, l'injonction de payer, la saisie conservatoire, la saisie-attribution et la saisie des rémunérations, des mesures spécifiques ont été mises en place pour la copropriété : l'inscription d'une hypothèque légale au profit du syndicat, le privilège mobilier et le privilège spécial immobilier en cas de vente du lot débiteur (art. 19 et 19-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis). La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) modifie la loi du 10 juillet 1965 précitée. Elle donne notamment de nouveaux moyens juridiques au syndicat des copropriétaires pour obtenir le règlement des charges impayées se rapportant au budget prévisionnel. Le nouvel article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit une procédure accélérée pour le paiement des provisions. A défaut de versement à sa date d'exigibilité de l'une des provisions du budget prévisionnel voté, et après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de trente jours, le copropriétaire défaillant peut être contraint de payer les autres provisions non échues. Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut le condamner au versement des provisions devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit. Lorsqu'une mesure d'exécution porte sur une créance de loyer, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat telle qu'elle est fixée dans l'ordonnance. Le nouvel article 10-1 de la loi de 1965 prévoit que 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 copropriétaires, sont imputables à ce seul copropriétaire. Cette mesure, dérogeant aux dispositions de l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 modifiée portant réforme des procédures civiles d'exécution, doit s'entendre de façon restrictive et ne comprendre, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, que les frais nécessaires exposés pour le recouvrement de la créance, ce qui exclut tout préjudice pour retard subi. Par une clause pénale, le règlement de copropriété peut prévoir une sanction comme le paiement de dommages et intérêts, après mise en demeure

à l'encontre du copropriétaire débiteur (art. 1226 du code civil) ; la sanction prévue par la clause ne peut être prononcée que par le juge dans le cadre d'une action en justice.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Mariani](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 64778

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 juillet 2001, page 4353

Réponse publiée le : 22 octobre 2001, page 6093