



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## charges communes

Question écrite n° 13518

### Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'inefficacité relative des procédures de saisie immobilière engagées par les copropriétés contre les mauvais payeurs. Ces procédures apparaissent trop lentes et complexes pour répondre aux situations parfois dramatiques des copropriétés endettées, minées par les impayés de charges et de travaux. La saisie immobilière aboutit à une vente aux enchères publiques du bien du débiteur, et la mise à prix fixée est bien souvent dérisoire au regard des dettes. En pratique, il n'est pas rare que l'appartement parte à la première enchère, au profit de marchands de biens. La vente par adjudication ne permet donc pas à la copropriété de récupérer le montant des impayés. C'est pourquoi il souhaiterait savoir quelles améliorations le Gouvernement entend apporter à ces procédures, afin de les rendre plus rapides et lisibles. Plus généralement, il aimerait connaître les mesures d'aide prévues en faveur des copropriétés en difficulté.

### Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que le problème des syndicats des copropriétés en difficulté est une préoccupation du ministère de la justice. Il nécessite un travail technique approfondi qui requiert la participation des acteurs institutionnels de la copropriété. La Commission relative à la copropriété est en conséquence saisie de cette question. Celle-ci siège auprès du ministère de la justice et est composée notamment de représentants des professionnels de la copropriété et des copropriétaires. La Commission ne manquera pas de proposer toutes dispositions législatives et réglementaires qui lui paraîtront de nature à remédier à ces difficultés, dans le respect du droit de propriété. Elle procédera pour ce faire, à l'audition, si besoin est, de toute personne dont le concours lui paraîtrait utile. En outre, comme le suggère l'honorable parlementaire, la procédure de saisie immobilière peut être un moyen mis à la disposition des copropriétés en difficulté pour recouvrer les impayés de charges et de travaux. La saisie immobilière a été modifiée par les lois du 23 janvier et du 29 juillet 1988, dans le souci d'améliorer les conditions de cession de l'immeuble saisi et donc de permettre de désintéresser les créanciers ainsi que d'humaniser cette procédure. Enfin, la loi du 13 décembre 2000 a également apporté une réponse aux impayés de charges en créant, notamment, une procédure accélérée de recouvrement des provisions exigibles au titre du budget prévisionnel. Cette procédure prévue à l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 traduit le souci du législateur d'anticiper les difficultés évoquées en tentant de mettre fin, par un dispositif procédural particulier, au non paiement des provisions précitées, non paiement qui obère de façon récurrente le fonctionnement du syndicat et par la même de la copropriété. Ainsi et aux termes de l'article 19-2, le président du tribunal de grande instance, saisi en la forme des référés, peut condamner le copropriétaire défaillant au paiement des provisions du budget prévisionnel échues ou à échoir puisque ces dernières deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 30 jours. L'ordonnance présidentielle assortie de plein droit de l'exécution provisoire, permet en outre, de faire procéder à l'exécution de la décision nonobstant appel du débiteur. Elle constitue le « titre » nécessaire à la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée de droit commun. Par les avantages procurés, elle est indubitablement un moyen pour le syndicat des copropriétaires de disposer

d'une trésorerie régulière et suffisante, susceptible d'améliorer le fonctionnement des copropriétés et d'anticiper les difficultés suscitées par l'accumulation des dettes à l'égard du syndicat.

## Données clés

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

**Circonscription** : Moselle (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 13518

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : justice

**Ministère attributaire** : justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 10 mars 2003, page 1746

**Réponse publiée le** : 15 décembre 2003, page 9657