



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 17629

Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de M. le ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine sur la dénaturation, par la jurisprudence, d'une disposition utile de la loi SRU du 13 décembre 2000. En effet, la loi solidarité et renouvellement urbain a inséré un nouvel article 10-1 dans la loi du 10 juillet 1965, ainsi rédigé : « 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 copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire ». Il paraît normal de faire supporter au copropriétaire défaillant le coût des procédures que le syndicat doit mettre en oeuvre pour récupérer les charges impayées. Or, une jurisprudence de la Cour d'appel de Paris semble vouloir donner une interprétation restrictive de la notion de « frais nécessaires », en excluant notamment les frais de relance, les honoraires d'avocat ou de syndic, et les frais d'huissier. Cela revient à vider totalement de son contenu le nouvel article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965. Les copropriétaires à jour de leurs charges sont démotivés face au coût des procédures contre les mauvais payeurs et à l'apparente impunité de ceux-ci, exonérés de la plupart des frais par cette jurisprudence contestable. Afin d'en revenir à la volonté clairement affirmée du législateur, il serait opportun de prendre un décret pour préciser que tous les frais mentionnés ci-dessus doivent bien être imputés aux seuls copropriétaires qui en sont responsables. Il aimerait connaître ses intentions en la matière. - Question transmise à M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer.

Texte de la réponse

L'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), a pour objectif d'obtenir une meilleure répartition des charges lorsque le syndicat engage des frais pour recouvrer des charges impayées par un copropriétaire. Avant la loi SRU, il ne pouvait obtenir, en raison des mécanismes de répartition de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, le remboursement de ces frais par le copropriétaire débiteur. Le nouvel article 10-1 déroge à la règle de répartition des dépenses du syndicat entre tous les copropriétaires en précisant que les frais nécessaires sont imputables au seul copropriétaire débiteur. Les frais s'entendent strictement de ceux rendus obligatoires pour la mise en oeuvre de la procédure de recouvrement de la créance du syndicat. Le règlement peut difficilement intervenir pour définir les frais nécessaires, dans la mesure où le dernier alinéa de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 donne au juge le pouvoir discrétionnaire d'apprécier en fonction de l'équité ou de la situation économique des parties au litige quels sont les frais nécessaires à imputer au débiteur.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Lang](#)

Circonscription : Moselle (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17629

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : ville

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 mai 2003, page 3455

Réponse publiée le : 6 janvier 2004, page 104