



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 19053

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les impayés dans le cas de copropriétés. La copropriété est une collectivité dont le bon fonctionnement dépend du paiement régulier des charges par chacun des membres. Or, l'impayé qui peut compromettre son équilibre financier est très répandu. Le contentieux pour impayés représente 68 % des procédures concernant la copropriété. Or, la loi SRU du 13 décembre 2000 a renforcé les outils juridiques à la disposition des copropriétés, avec notamment le nouvel article 10-1 de la loi de 1965 sur la copropriété. Dans cet article, la notion de « frais nécessaires » engagés pour recouvrer ses dettes demeure floue. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser s'il entend apporter des précisions quant à cette notion.

Texte de la réponse

Comme le rappelle l'honorable parlementaire, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, a renforcé les outils juridiques du syndicat des copropriétaires pour recouvrer les impayés de charge. C'est ainsi que, pour les charges dues au titre du budget prévisionnel, elle a mis en place une procédure accélérée de recouvrement des provisions introduites par le nouvel article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette procédure est simple, rapide et efficace. Elle est introduite, par voie d'assignation, à la demande du syndicat et à l'encontre du copropriétaire débiteur, devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé. Une autre mesure introduite par la loi SRU est la sanction du débiteur négligent. L'objectif est 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. En application du dernier alinéa de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, le juge a 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 Morel-A-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19053

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 mai 2003, page 4019

Réponse publiée le : 6 janvier 2004, page 105