



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 38928

Texte de la question

M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur le recouvrement des charges de copropriété. L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 a introduit, depuis le 13 décembre 2000, la possibilité pour un syndic d'imputer aux débiteurs des charges de copropriété les « frais nécessaires au recouvrement de ces charges ». La cour d'appel de Paris a réduit cette nouvelle disposition législative à sa plus simple expression : en effet pour la cour d'appel les « frais nécessaires » sont uniquement les frais de mise en demeure et les frais concernant la prise d'hypothèque, frais déjà récupérés avant même la loi SRU. Afin d'éviter, d'une part, que des débiteurs de mauvaise foi développent des contestations interminables pour tous les frais qui leur sont imputés et, d'autre part, les exagérations de certains syndics il lui demande s'il ne serait pas nécessaire de compléter l'article 10-1 en rajoutant après le premier paragraphe « un décret en Conseil d'État déterminera les modalités d'application des dispositions visées par le premier paragraphe. Ce décret précisera la liste des frais nécessaires et les conditions d'engagement de ces frais ». Ce décret viendrait ainsi préciser ce qu'il faut entendre par « frais nécessaires » à la fois pour encadrer le pouvoir discrétionnaire du juge et l'arbitraire du syndic.

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. Une modification de l'article 10-1 en vue de permettre l'établissement d'une liste des frais nécessaires par décret n'est pas envisagée dans la mesure où elle reviendrait à retirer au juge tout pouvoir d'appréciation. Par ailleurs, l'établissement d'une liste pourrait conduire un syndic à déclencher toutes les procédures pouvant faire l'objet d'un remboursement de frais au lieu de choisir la procédure la mieux adaptée aux circonstances.

Données clés

Auteur : [M. Christian Jeanjean](#)

Circonscription : Hérault (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38928

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 11 mai 2004, page 3423

Réponse publiée le : 26 octobre 2004, page 8483