



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## charges communes

Question écrite n° 56858

### Texte de la question

M. Marc Le Fur demande à M. le ministre délégué au logement et à la ville de lui donner des indications précises sur la notion de « charges nécessaires », qui a été introduite par la loi SRU du 13 décembre 2000, concernant le recouvrement des impayés par les syndicats de copropriété. Il souhaite avoir une définition de cette notion, ainsi que les différents frais, autres que les « frais obligatoires », qui peuvent être inclus dans les frais nécessaires. Il lui demande s'il envisage d'adopter une définition réglementaire de cette notion.

### Texte de la réponse

Le premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis confère au syndicat de copropriétaires le pouvoir d'imputer au seul copropriétaire défaillant les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée, en dehors de toute action en justice. Les frais nécessaires ne sont pas définis par la loi. La jurisprudence retient le coût de la mise en demeure et les frais exposés auprès de la conservation des hypothèques au titre des frais nécessaires. Les honoraires de l'avocat de la copropriété ne sont pas retenus, mais sont indemnisés au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. Restent les frais de relance, les honoraires du syndic pour remise du dossier à l'huissier et à l'avocat et les frais d'huissier, qui ne sont pas considérés comme des frais nécessaires. Cette jurisprudence, qui interprète donc de façon restrictive l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, émane des cours d'appel, notamment celle de Paris. La Cour de cassation ne s'est pas encore prononcée à ce sujet. L'adoption d'une définition réglementaire des frais nécessaires n'est pas envisagée. D'une part, elle n'est pas prévue par la loi, d'autre part, elle n'aurait qu'une valeur indicative puisque le dernier alinéa de l'article 10-1 confère au juge le pouvoir d'en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties.

### Données clés

**Auteur :** [M. Marc Le Fur](#)

**Circonscription :** Côtes-d'Armor (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 56858

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** logement et ville

**Ministère attributaire :** logement et ville

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 8 février 2005, page 1261

**Réponse publiée le :** 5 avril 2005, page 3550