

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 janvier 2024

ACCÉLÉRATION ET À LA SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT
DÉGRADÉ ET DES GRANDES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT - (N° 1984)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE187

présenté par

M. Echaniz, Mme Battistel, M. Delautrette, M. Hajjar, M. Naillet, M. Potier et les membres du
groupe Socialistes et apparentés

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant:**

Au 1^{er} alinéa de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, après les mots : « en application du même article 14-1 », sont insérés les mots : « , celles de l'exercice comptable suivant ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés et suggéré par la CLCV vise à améliorer et à rendre plus efficace le recouvrement accéléré des provisions.

La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 est innovante en ce qu'elle permet de demander au juge, sous certaines conditions, l'exigibilité immédiate des provisions de l'exercice en cas d'impayés d'un copropriétaire. La loi ELAN de 2018 a d'ailleurs complété le dispositif en prévoyant que l'article 19-2 pouvait également être appliqué pour les sommes appelées au titre de l'approbation des comptes des exercices précédents, revenant ainsi sur la jurisprudence en la matière.

Toutefois, l'inconvénient de ce dispositif est d'être limité par la durée de l'exercice comptable. Au regard des délais induits par l'article 19-2 (impayés, mise en demeure infructueuse pendant 30 jours, délai de procédure...), le syndic n'obtiendra bien souvent du juge que l'exigibilité immédiate d'un seul ou, au mieux, deux appels de fonds. Cet inconvénient était déjà soulevé par le Rapport Braye, publié en janvier 2012, reconnaissant que si l'article 19-2 est très dissuasif en début d'exercice, « son intérêt s'affaiblit en fin d'exercice budgétaire, ce qui peut inciter certains copropriétaires à organiser des impayés chroniques sur cette période ». C'est pourquoi le rapport préconisait d'étendre la procédure de recouvrement accéléré par anticipation aux provisions du budget voté de l'année n+1.

Dans la pratique, cela ne devrait pas poser de problèmes particuliers, les syndics faisant généralement voter en année n le budget n+1