

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 janvier 2024

ACCÉLÉRATION ET SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ -
(N° 2066)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 67

présenté par
M. Bazin

ARTICLE 5

Au début de l'alinéa 3, substituer aux mots :

« À la première phrase du premier alinéa, après la référence : « 14-2-1 », sont insérés les mots : « » ;

les mots :

« Au début de la première phrase du premier alinéa, les mots : « Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 » sont remplacés par les mots : « Si les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 à la clôture des comptes de l'exercice et qu'ils restent dus six mois après cette date ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le taux d'impayés de 15% et 25 % à la date de clôture des comptes n'est pas un indicateur fiable pour déterminer si une copropriété est en difficulté ou non. En effet, il peut facilement être atteint dès lors qu'un seul copropriétaire est défaillant si l'on se place à cette seule date. Ainsi, selon les données du Registre des copropriétés, 75% des copropriétés ont plus de 15% de dettes, 75% de copropriétés ne sont pas en situation de difficultés. En effet, si 75% des copropriétés peuvent connaître une insuffisance budgétaire à la clôture de l'exercice, cela ne signifie pas pour autant qu'elles sont en situation d'impayés. En effet, un impayé, c'est la persistance d'une dette et c'est le cumul des impayés qui persistent dans le temps au regard des réserves de trésorerie de la copropriété qui détermine si la copropriété est en difficulté ou pas. Si ceux-ci sont payés dans un délai raisonnable et sans effet négatif sur la trésorerie, il n'y a pas de problème. Il faut donc constater la persistance de la dette au-delà d'un délai raisonnable de 6 mois après la clôture des comptes

avant d'enclencher la saisine du juge. Dans ce délai, le syndic diligent va recouvrer les sommes dues par les copropriétaires.