



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Paielement des consommations dues au sein des copropriétés

Question écrite n° 16459

Texte de la question

M. Pierre Dharréville interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur le fonctionnement des copropriétés en matière de paiement des charges dues. M. le député a été alerté par des habitants de sa circonscription sur un dysfonctionnement au sein de leur copropriété dont ils ont été victimes. Pendant plusieurs années, plusieurs propriétaires ont refusé de payer leurs charges d'électricité et ont attaqué en justice l'association syndicale de copropriétaires en s'appuyant sur un flou dans les statuts de l'association syndicale, la particularité étant que la copropriété n'était dotée que d'un seul compteur Enedis et chaque habitation d'un compteur divisionnaire. Les impayés ont atteint des sommes très conséquentes (plus de 100 000 euros), payés par les autres propriétaires (une soixantaine) pour continuer de pouvoir vivre normalement dans leur logement. Le litige a duré 10 ans. Au vu de cet exemple, il serait bon d'instituer le principe suivant : toutes consommations réclamées à un copropriétaire, avec justificatif, par le syndic ou l'association syndicale, sont réputées dues et qu'en cas de litige, les sommes réclamées sont consignées et versées à un organisme tiers (de type CARPA) dans l'attente de solution. Il lui demande quelles mesures pourraient être prises afin de rendre ce principe effectif.

Texte de la réponse

Les copropriétaires sont tenus de contribuer aux charges de l'immeuble qu'ils possèdent en commun. Les charges, qui correspondent à des frais exposés par la copropriété, sont distinctes des provisions, qui sont quant à elles des sommes à verser au titre du budget prévisionnel du syndicat des copropriétaires. Ces provisions garantissent le fonctionnement normal de la copropriété et le règlement des factures courantes, en attente du solde définitif qui déterminera les charges effectivement dues. Ce solde résulte de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des copropriétaires. Les copropriétaires sont également tenus de régler ces provisions (art. 14-1 L. 10 juill. 1965). Compte tenu des enjeux pour la maintenance, le fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le statut de la copropriété prévoit d'ores et déjà un cadre incitatif et rapide de recouvrement des sommes dues. L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose qu'à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices comptables précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles. Dès lors, le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond peut condamner le copropriétaire défaillant au règlement de l'intégralité de ces sommes. Durant l'examen de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, la question des difficultés dans lesquelles se trouvaient les copropriétés confrontées à des copropriétaires défaillants, pour payer leurs frais courants de gestion et d'entretien, a été identifiée comme prégnante. Tout créancier peut contraindre son débiteur défaillant à exécuter ses obligations à son égard mais de telles mesures d'exécution forcée (ex : saisie des biens ou des comptes bancaires) nécessitent au préalable l'obtention d'un titre exécutoire (art. L. 111-2 et L. 111-3 du code des procédures civiles d'exécution). Dans le délai d'obtention de ce titre, les copropriétaires solvables et diligents

assument souvent la dette résultant des impayés des copropriétaires en difficulté ou en conflit avec la copropriété. Pour garantir ces copropriétaires des avances de fonds qu'ils peuvent se trouver contraints d'exposer dans l'attente d'un titre exécutoire à l'encontre des débiteurs défaillants de la copropriété, le Gouvernement a porté en première lecture à l'Assemblée nationale un amendement n° 341 permettant de procéder à des mesures conservatoires sur les biens de ces débiteurs, sans autorisation préalable du juge. Cette mesure, adoptée par l'Assemblée et qui figure désormais à l'article 19 de la loi du 9 avril 2024, modifiant l'article L. 511-2 du code des procédures civiles d'exécution, est de nature à répondre aux objectifs énoncés, dans le respect des principes fondamentaux régissant l'exécution forcée sur le patrimoine d'autrui.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Dharréville](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (13^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine - NUPES

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16459

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [26 mars 2024](#), page 2327

Réponse publiée au JO le : [14 mai 2024](#), page 3879