



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Charges communes

Question écrite n° 1625

Texte de la question

M. Francis Delattre attire l'attention de M. le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice, sur le problème suivant : depuis quelques années, des copropriétaires, ayant emprunté des sommes importantes en vue de l'acquisition de leurs logements, se trouvent très rapidement dans l'impossibilité de payer leur quote-part dans les charges de copropriété. Lorsque le lot de copropriété se trouve saisi et vendu à la barre du tribunal, les organismes de crédit font valoir l'hypothèque de premier rang qu'ils ont obtenue lors du prêt et les syndicats de copropriétaires se trouvent dans la situation d'avoir à se répartir les charges impayées par le copropriétaire concerné. Cette situation ne fait que s'aggraver du fait même que pendant de nombreuses années les organismes de crédit ont, sans discernement particulier, accordé les prêts. Le syndicat des copropriétaires et son syndic n'ont aucun moyen, avant la vente, d'émettre une opinion sur l'acquéreur et de vérifier si l'emprunteur a les facultés de remboursement, ce qui n'est pas le cas des organismes de prêt qui ont cette possibilité. Aussi ces derniers devraient-ils avoir à supporter une part importante de ces charges impayées, puisque leur responsabilité au départ, du fait même de l'octroi du prêt, est engagée. Il lui demande de bien vouloir lui communiquer son avis sur cette question.

Texte de la réponse

Afin d'améliorer le fonctionnement des copropriétés et d'assurer au profit du syndicat des copropriétaires, en cas de vente d'un lot, le recouvrement des charges impayées par le copropriétaire de ce lot dans des situations telles que celles décrites par l'honorable parlementaire, l'article 34 de la loi no 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a créé un privilège spécial immobilier au profit du syndicat des copropriétaires. Cette disposition législative qui conforte le principe de non-solidarité des copropriétaires au regard du paiement des charges devrait être de nature à remédier aux situations évoquées de déséquilibre entre les créanciers privilégiés pour des créances afférentes à un lot de copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Delattre Francis](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1625

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mai 1993, page 1499

Réponse publiée le : 10 octobre 1994, page 5059