ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Charges communes

Question écrite n° 43500

Texte de la question

M. Pierre Ducout attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les dispositions de la loi du 4 juillet 1991, portant reforme des procedures d'execution relatives aux clauses d'aggravation des charges des coproprietaires. Il apparait dans la pratique que le syndic de copropriete soit paralyse dans son action au regard des recouvrements des charges de copropriete. L'ensemble des « frais de recouvrement » vises par l'article 32 de cette loi sont a la charge des bons payeurs et une prime a la mauvaise foi de certains coproprietaires. Des lors le syndic, pour des raisons budgetaires notamment, lorsque l'effectif est important et compte tenu de ces nouvelles dispositions, est enclin a temporiser ce qui est prejudiciable a la bonne gestion de la residence. Il hesite a appliquer les clauses d'aggravation des charges. En consequence, il lui demande de bien vouloir preciser la portee de ces dispositions.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice fait connaitre a l'honorable parlementaire que l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991 portant reforme des voies d'execution distingue les frais d'execution forcee, qui sont a la charge du debiteur, des frais de recouvrement lies aux demarches tentees en vue du paiement amiable de la creance, qui restent, sauf dans la situation prevue a l'alinea 4 dudit article 32, a la charge du creancier. Toute clause qui mettrait ces frais de recouvrement a la charge du debiteur, alors que le creancier ne disposerait pas d'un titre executoire, serait reputee non ecrite. S'agissant de la clause du reglement de copropriete dite « d'aggravation des charges » aux termes de laquelle « le coproprietaire qui, par son fait, ou par celui de ses locataires ou gens a son service, aggraverait les charges generales ou speciales, aura a supporter seul les frais et depenses qui seraient ainsi occasionnees », elle suppose, pour son execution, que soit etablie, par un titre executoire, la faute ou la negligence du coproprietaire, de nature a engager sa responsabilite. Le syndicat des coproprietaires, ou le syndic qui le represente, ne peut pas, en consequence, exiger d'un coproprietaire, en vertu d'une clause d'aggravation des charges et en l'absence d'une decision de justice, le paiement de frais de recouvrement, de frais de relance, de dommages et interets ou de depenses qui ne seraient pas justifiees par la participation de ce coproprietaire aux charges, telles qu'elles resultent de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriete des immeubles batis. L'article 32 de la loi du 9 juillet 1991 precitee n'a pas modifie, dans ce domaine, la situation de droit preexistante.

Données clés

Auteur : M. Ducout Pierre
Circonscription : - SOC
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 43500
Rubrique : Copropriete
Ministère interrogé : justice
Ministère attributaire : justice

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 7 octobre 1996, page 5256
Réponse publiée le : 2 décembre 1996, page 6327