



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Charges communes

Question écrite n° 9849

### Texte de la question

M. Jean-Michel Fourgous attire l'attention de M. le ministre du logement sur les intérêts de retard dus par les copropriétaires pour les charges arriérées et le taux applicable à ces intérêts. La copropriété est régie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-227 du 17 mars 1967. L'article 36 du décret de 1967 prévoit que : « Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article 35 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixe au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndicat au copropriétaire défaillant. » Bon nombre de règlements de copropriété ont fixé des taux d'intérêt différents (supérieurs le plus souvent) du taux légal, qui est lui-même objet de la loi du 11 juillet 1975. Certains règlements fixent un taux qui peut être égal aux taux des avances sur titres de la Banque de France, d'autres sont fixés à 1 p. 100 par mois, d'autres enfin reprennent le taux légal majoré en moyenne de 2 à 6 points. Ces règlements comportent de plus en général une clause mettant à la charge des copropriétaires qui ne règlent pas dans les délais prévus par le règlement de copropriété la pénalité de retard, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. L'article 36 était interprété le plus souvent par les copropriétaires et les professionnels (syndics de copropriétés, gérants d'immeubles) comme ne concernant que les copropriétaires pour lesquelles le règlement ne prévoyait rien. Il apparaissait donc comme supplétif du silence de certains règlements de copropriétés, les dispositions contraires des autres règlements de copropriétés étant interprétées comme prévalant sur le décret et comme devant être appliquées en priorité. Tel était le cas notamment pour les intérêts dus par les copropriétaires pour les charges arriérées et les taux applicables à ces intérêts (le plus souvent supérieurs au taux légal en vigueur). Or la 3e chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt du 11 juin 1992, a interprété l'article 36 du décret de 1967 d'une façon différente, considérant que seul le taux légal pouvait s'appliquer, sauf pour les règlements prévoyant d'exonérer les copropriétaires de tout intérêt. Cette interprétation de la Cour de cassation ne semble pas favorable à une bonne gestion des copropriétés, ni même incitatrice au bon équilibre financier souhaité par les copropriétaires. Il souhaite savoir dans quelle mesure le taux arrêté par les règlements de copropriété (dans la mesure où les copropriétaires l'ont voulu ainsi) ne peut pas prévaloir sur le taux légal, ou quelles dispositions le ministre du logement envisage de prendre pour qu'il en soit ainsi, et notamment s'il envisage de modifier l'article 36 du décret de 1967 en ce sens.

### Texte de la réponse

La décision rendue par la Cour de cassation, le 11 juin 1992, en matière de calcul des intérêts de retard dus par les copropriétaires pour les charges arriérées est conforme au commentaire qu'en a donné la doctrine. L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose expressément que « toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37 et 42 et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites ». Le règlement d'administration publique dont il est question dans cet article a été pris par le décret du 17 mars 1967. Son article 36, dont la deuxième phrase se rattache à l'application des articles 19 et 20 de la loi, précise clairement que l'intérêt des sommes dues est « fixe au taux légal en matière civile... ». Dans ces conditions, seul ce taux d'intérêt s'applique en matière d'arriérées de charges sauf, ainsi que le précise l'article 36 du décret, si le règlement de copropriété stipule que

les sommes dues ne portent pas interet au profit du syndicat. Il est a noter que le taux de l'interet legal a ete fixe a 10,26 p. 100 pour l'annee 1991, 9,69 p. 100 pour l'annee 1992, 10,40 p. 100 pour l'annee 1993. Si l'on rapproche ces taux de ceux de l'inflation pour les trois annees considerees, on remarquera qu'ils sont tres largement superieurs et permettent donc au syndicat des coproprietaires de beneficier d'un taux effectif de remuneration des arrieres.

### Données clés

**Auteur :** [M. Fourgous Jean-Michel](#)

**Circonscription :** - RPR

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 9849

**Rubrique :** Copropriete

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 10 janvier 1994, page 106

**Réponse publiée le :** 21 février 1994, page 925