



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## charges communes

Question écrite n° 19269

### Texte de la question

M. Armand Jung appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'application dans le temps de l'article 20 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière. Ce texte exempte désormais expressément de publicité au Livre foncier d'Alsace-Moselle le privilège du syndicat des copropriétaires institué par l'article 34 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat. A la suite de l'entrée en vigueur de cette loi, des difficultés étaient apparues concernant l'application du privilège dans les trois départements de l'Est. En effet, le conseil interrégional des notaires des cours d'appel de Colmar et de Metz a toujours refusé de l'appliquer dans le cadre des procédures de distribution au motif que la loi d'harmonisation du 29 décembre 1990 dispose que les privilèges spéciaux sur les immeubles doivent être inscrits au Livre foncier. Infirmant cette opinion, un arrêt récent de la cour d'appel de Colmar en date du 2 avril 1998 considère que la loi de 1994 a toujours été applicable en Alsace-Moselle et, qu'en conséquence, le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires doit produire ses effets sans publicité à partir du 1er janvier 1995 (date d'entrée en vigueur de la loi du 21 juillet 1994). Sachant que l'article 20 de la loi du 6 avril 1998 est entré en vigueur le 9 avril 1998, la question qui se pose est de savoir si les oppositions au versement des sommes d'argent restant dues par le copropriétaire vendeur réalisées au cours de la période allant du 1er janvier 1995 au 9 avril 1998 sont régies ou non par les règles posées par la loi nouvelle de 1998. Il résulte des travaux parlementaires que l'intention du législateur était de confirmer l'existence du privilège en Alsace-Moselle produisant ses effets à l'état occulte comme en droit général. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si les dispositions de l'article 20 de la loi du 6 avril 1998 s'appliquent en tant que telles aux oppositions effectuées antérieurement au 9 avril 1998.

### Texte de la réponse

la garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que l'article 19-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 dispose que « l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil ». Ce privilège immobilier qui garantit, au profit du syndicat, l'obligation qui incombe à chaque copropriétaire de payer sa quote-part de charges, est dispensé, par application de l'article 2107 du code civil, de la formalité de l'inscription à la conservation des hypothèques. Il est mis en oeuvre, aux termes de l'article 20 de la loi précitée, par l'opposition régulière formée par le syndic lors de la mutation à titre onéreux du lot d'un copropriétaire. Les textes précités ayant pour objet de mieux protéger, sur l'ensemble du territoire national, le syndicat des copropriétaires contre la défaillance de l'un de ses membres, un régime d'exclusion du bénéfice de ces dispositions dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ne serait pas justifié. Toutefois, en raison de la spécificité des règles de publicité foncière de droit local, la question pouvait se poser de savoir si le privilège spécial du syndicat des copropriétaires était applicable dans ces départements. La commission d'harmonisation de droit privé alsacien-mosellan, sur saisine du garde des sceaux, puis la cour d'appel de Colmar, dans l'arrêt cité par l'honorable parlementaire, ont considéré que le dispositif ci-dessus, prévu par la loi du 21 juillet 1994,

s'applique en Alsace-Moselle. Pour conforter cette analyse juridique et dans un souci de clarification, ainsi qu'en témoignent les travaux parlementaires, l'article 20 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998, a complété l'article 47 de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. En conséquence, le privilège spécial du syndicat des copropriétaires apparaît s'appliquer, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, sur l'ensemble du territoire national depuis la date d'entrée en vigueur de la loi du 21 juillet 1994.

## Données clés

**Auteur :** [M. Armand Jung](#)

**Circonscription :** Bas-Rhin (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 19269

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** justice

**Ministère attributaire :** justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 21 septembre 1998, page 5169

**Réponse publiée le :** 9 novembre 1998, page 6180