



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

charges communes

Question écrite n° 30698

Texte de la question

M. Yves Cochet attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les problèmes que posent la notion de « privilège immobilier spécial », créé par la loi du 21 juillet 1994 modifiant la loi du 10 juillet 1965. La révision de cette loi fut une réelle avancée pour aider les copropriétés à recouvrer les charges des mauvais payeurs de façon prioritaire. Cependant, les termes du texte concernant les sommes garanties par le privilège sont imprécis, entraînant une ambiguïté dans la compréhension. En conséquence, il aimerait savoir si ce « super-privilège » englobe les provisions, les charges pour les travaux d'amélioration décidés en assemblée générale sans intervention du syndicat, les pénalités et indemnités judiciaires. Dans la négative, il souhaiterait connaître les mesures qu'il compte prendre pour remédier à ce problème, qui oblige des propriétaires à payer des charges supplémentaires, créées uniquement par la défaillance de certains, et place de nombreuses copropriétés dans des difficultés extrêmes.

Texte de la réponse

L'article 19-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit une garantie de recouvrement des sommes dues par un copropriétaire vendeur au syndicat de copropriétaires. Ce privilège spécial du syndicat de copropriétaires confère au syndicat de copropriétaires un droit à remboursement prioritaire sur le prix en cas de vente d'un lot de copropriété. Les créances garanties sont celles relatives aux charges de copropriété au sens de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 (dépenses afférentes au fonctionnement des services et éléments d'équipement commun, frais entraînés par la gestion courante de l'immeuble concernant sa conservation, son entretien et son administration tels que travaux d'entretien) mais aussi charges relatives aux travaux d'amélioration mentionnés à l'article 30 de la loi précitée. Sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux, il semble admissible que certaines créances telles que pénalités et indemnités judiciaires, frais accessoires aux charges de copropriété, puissent être englobées dans les créances garanties. A l'inverse, l'interprétation stricte de la loi ne permet pas d'élargir l'assiette de ce privilège aux provisions pour travaux.

Données clés

Auteur : [M. Yves Cochet](#)

Circonscription : Val-d'Oise (7^e circonscription) - Radical, Citoyen et Vert

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30698

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mai 1999, page 3237

Réponse publiée le : 9 août 1999, page 4888