



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

charges communes

Question écrite n° 59794

Texte de la question

M. Bernard Deflesselles attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur les disparités existant entre la législation sur les copropriétés verticales et les copropriétés horizontales. En effet, lorsque le copropriétaire d'un appartement situé dans un immeuble procède à la vente de son bien, le notaire chargé de l'opération est tenu par la loi de retenir sur le montant de la vente les sommes restant dues à la copropriété au titre des charges communes. Or, pour les lotissements, le notaire n'est pas tenu de s'inquiéter des dettes éventuelles de son client. Cette différence existant entre les copropriétés verticales et les copropriétés horizontales ne se justifie aucunement et accroît la difficulté pour les associations syndicales de recouvrer les charges impayées. C'est pourquoi il lui demande ce qu'elle compte faire pour remédier à cette situation inéquitable.

Texte de la réponse

Comme le rappelle l'honorable parlementaire, l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis organise, lors de la vente d'un lot, l'information de la situation du compte du vendeur pour permettre au syndic de recouvrer les créances du syndicat des copropriétaires en faisant opposition au versement des fonds et en mettant en oeuvre le privilège immobilier spécial de l'article 2103 du code civil. Ces dispositions s'appliquent à tout immeuble sous statut de la loi 1965 précitée, quel que soit le type de copropriété, verticale ou horizontale. Toutefois, le statut de la copropriété ne s'applique nécessairement pas au fonctionnement de l'association syndicale chargée de gérer les installations et équipements communs d'un ensemble immobilier, comme en principe dans un lotissement. S'il s'agit d'une association syndicale libre dont le régime relève de la loi du 21 juin 1865, les obligations des propriétaires ont un caractère réel ; elles sont attachées aux immeubles compris dans le périmètre et les suivent en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association (art. 2 du décret du 18 décembre 1927). L'association ne bénéficie d'aucune garantie spéciale pour le recouvrement des charges. S'il s'agit d'une association foncière urbaine dont le régime relève des articles L. 322-1 et suivants du code de l'urbanisme, les sommes dues par un associé sont garanties par une hypothèque légale portant sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association ; en cas de mutation à titre onéreux, l'association peut faire opposition au paiement du prix afin d'obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire (art. L. 322-9). En conséquence, le régime juridique des charges et des garanties mises en place pour leur recouvrement dépendent de la structure choisie pour gérer les installations et équipements communs.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Deflesselles](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (9^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59794

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 9 avril 2001, page 2060
Réponse publiée le : 13 août 2001, page 4728