



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 19005

Texte de la question

M. Bernard Depierre appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les difficultés financières que posent aux petits copropriétaires les dispositions introduites par l'article 75 de la loi SRU (devenu article 14-1 de la loi de 1965) concernant les modalités de paiement des charges afférentes à la copropriété. En effet, cet article dispose que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Certes le législateur a laissé le soin à l'assemblée générale de fixer la période de recouvrement comme le prévoit l'article 14-1 précité : « Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. » Il demeure cependant que les petits copropriétaires peuvent avoir le plus grand mal à avancer les fonds exigés lorsque l'assemblée générale se prononce en faveur d'une provision exigible au début de chaque trimestre égale au quart du budget voté. Aussi, il lui demande si un aménagement de ce texte lui paraît pouvoir être envisagé, afin de tenir compte de la situation de ces petits copropriétaires.

Texte de la réponse

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a privilégié le fonctionnement courant de la copropriété. Pour ce faire, elle impose un budget prévisionnel qui comporte les dépenses courantes de l'immeuble pour l'année à venir et elle fixe l'exigibilité des provisions en début de période pour assurer une trésorerie suffisante au syndicat lui permettant de faire face au paiement des fournisseurs et des tiers. Certes l'article 14-1 nouveau de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis retient la période habituelle du trimestre mais il précise que l'assemblée générale peut fixer une période différente. Ainsi, la période retenue peut être le mois, période généralement admise dans la gestion immobilière des logements pour le paiement des charges. La provision à verser sera alors égale au douzième des charges du budget prévisionnel voté, montant adapté à la gestion du budget d'un ménage. En terme de trésorerie, il n'y a pas, en régime de croisière, de modification par rapport à la situation antérieure, où les copropriétaires devaient également payer leurs charges tous les trimestres - ou tous les mois - et faire en plus l'avance nécessaire à la constitution d'un fonds de roulement parfois élevé. Il n'est donc pas envisagé de modifier ce texte.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Depierre](#)

Circonscription : Côte-d'Or (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19005

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 mai 2003, page 4018

Réponse publiée le : 18 août 2003, page 6519