



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 2140

Texte de la question

M. Eric Raoult attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les effets pervers de la loi SRU pour les petits copropriétaires. En effet, certains d'entre eux sont parfois dans des situations très difficiles, sans emploi, ou en emplois aidés. L'avance des charges leur occasionne une obligation financière particulièrement lourde dans leur situation sociale très précaire. Il conviendrait donc d'adapter ces dispositions pour les copropriétaires en situation financière très difficile. Il lui demande de bien vouloir en tenir compte, par un aménagement visant à faciliter la situation de ces copropriétaires.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit l'obligation, pour les copropriétaires, de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble. Concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le dernier alinéa de l'article 14-1 de la loi précitée dispose, en effet, que « la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ». Il y a donc bien une avance de fonds, car le législateur a souhaité rompre avec la pratique antérieure de certaines copropriétés, dans lesquelles le paiement à terme échu était pratiqué et ce, afin de permettre au syndicat de disposer des fonds nécessaires pour le fonctionnement courant de l'immeuble, sans nécessiter une avance de trésorerie importante qui, souvent, conduisait à demander aux copropriétaires des avances de fonds plus importantes que ce qui était nécessaire. Cependant, le législateur a laissé le soin à l'assemblée générale de fixer la période de recouvrement, comme le précise 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. » Ainsi, dans les copropriétés rencontrant des difficultés, les charges peuvent être prélevées, par exemple, au début de chaque mois. En outre, l'assemblée des copropriétaires peut fixer le montant de la provision exigible en début de période, montant qui peut donc varier en fonction, par exemple, de la saison comme c'est le cas pour les dépenses de chauffage collectif. Cette souplesse, quant à la périodicité et à la quotité des provisions, permet d'adapter l'exigibilité des provisions selon les difficultés rencontrées par la copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Éric Raoult](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2140

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 septembre 2002, page 2970

Réponse publiée le : 25 novembre 2002, page 4466