



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 40350

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les frais de recouvrement des charges de copropriété. La loi SRU a introduit la possibilité pour un syndic d'imputer aux débiteurs des charges de copropriété les « frais nécessaires au recouvrement de ces charges ». Or, le juge judiciaire a interprété restrictivement cette notion de « frais nécessaires » et les associations de copropriétés souhaitent qu'un décret vienne préciser cette notion. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui faire part de sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

L'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), a pour objectif d'obtenir une meilleure répartition des charges lorsque le syndicat engage des frais pour recouvrer des charges impayées par un copropriétaire. Avant la loi SRU, il ne pouvait obtenir, en raison des mécanismes de répartition de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, le remboursement de ces frais par le copropriétaire débiteur. Le nouvel article 10-1 déroge à la règle de répartition des dépenses du syndicat entre tous les copropriétaires en précisant que les frais nécessaires sont imputables au seul copropriétaire débiteur. Les frais s'entendent strictement de ceux rendus obligatoires pour la mise en oeuvre de la procédure de recouvrement de la créance du syndicat. Le règlement peut difficilement intervenir pour définir les frais nécessaires, dans la mesure où le dernier alinéa de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 donne au juge le pouvoir discrétionnaire d'apprécier en fonction de l'équité ou de la situation économique des parties au litige quels sont les frais nécessaires à imputer au débiteur.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40350

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juin 2004, page 3959

Réponse publiée le : 26 octobre 2004, page 8488