



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réforme

Question écrite n° 69417

## Texte de la question

M. Marcel Bonnot attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la réforme du droit des sûretés. Selon la Confédération nationale des administrateurs de biens et des agents immobiliers (CNAB), cette réforme représenterait un danger pour le privilège spécial immobilier des copropriétés. Lorsqu'un copropriétaire ne paie pas ses charges, c'est l'équilibre financier du syndicat tout entier qui est mis en difficulté. Parmi les procédures de recouvrement, la plus efficace est celle qui a érigé le syndicat de copropriété au rang de créancier privilégié, devant même le prêteur de deniers. Ainsi, lorsque le lot du copropriétaire est finalement vendu, la créance du syndicat est généralement garantie. Ce système, le privilège spécial immobilier, a été acquis en 1994. Il est inséré dans les articles 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 2103 du code civil, et revêt un caractère occulte, n'ayant pas à être inscrit. Or, la réforme annoncée du droit des sûretés, s'inspirant du rapport Grimaldi remis à M. le garde des sceaux fin mars 2005, envisage la suppression de tous les privilèges occultes, pour les remplacer par des hypothèques spéciales. Le privilège spécial de l'article 19-1 serait donc menacé. En l'espèce, la CNAB redoute qu'en supprimant le caractère occulte du privilège, il perde également son rang, alors qu'il est vital pour les copropriétés que l'hypothèque spéciale créée bénéficie d'un rang préférentiel par rapport aux autres, et conserve un rang supérieur à celui du privilège du prêteur de deniers. En conséquence, il souhaite connaître la position du Gouvernement au regard des propositions formulées dans le rapport Grimaldi, ainsi que ses intentions face aux préoccupations de la CNAB.

## Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés n'a pas modifié sur le fond l'article 2103 du Code civil, et plus particulièrement les dispositions relatives au privilège spécial immobilier du syndicat des copropriétaires. Aux termes de l'article 2374 nouveau du Code civil, les créanciers privilégiés sur les immeubles sont : « (...) conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2° , le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatif à l'année courante et aux quatre dernières années échues. Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues ». Les inquiétudes formulées par les organisations professionnelles d'administrateurs de biens et de syndicats de copropriété n'ont plus lieu d'être puisque le syndicat des copropriétaires conserve son privilège.

## Données clés

**Auteur :** [M. Marcel Bonnot](#)

**Circonscription :** Doubs (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 69417

**Rubrique :** Saisies et sûretés

**Ministère interrogé** : justice

**Ministère attributaire** : justice

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 5 juillet 2005, page 6557

**Réponse publiée le** : 1er août 2006, page 8174