



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 93397

Texte de la question

M. Pascal Popelin attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les difficultés auxquelles sont confrontées nombre de copropriétés en matière d'impayés de charges, qui contribuent directement à la dégradation progressive et donc à la perte d'attractivité des lieux d'habitation concernés. La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a introduit de nombreuses avancées s'agissant de la transparence et de l'amélioration des modalités de gestion des copropriétés, au moyen notamment du renforcement des obligations des syndicats de copropriété. Toutefois la législation demeure pour le moins silencieuse pour ce qui est de la lutte contre les impayés de charges, qui n'ont rien d'un problème isolé, mais qui prennent au contraire de plus en plus d'ampleur. Il n'est pas rare ainsi qu'ils atteignent jusqu'à 30 % du budget annuel d'une copropriété, avec des conséquences particulièrement dommageables pour l'ensemble des copropriétaires. Les ménages ayant acquis un logement dans une copropriété qui s'endette un peu plus chaque année ne peuvent plus faire face à l'augmentation massive des charges pouvant résulter d'une telle situation de faillite. Ils ne peuvent non plus revendre leur bien, ni récupérer « leur mise » de départ, les habitations concernées étant difficiles à remettre sur le marché immobilier en raison du caractère dissuasif des comptes de la copropriété. Au regard de ce contexte, qui concerne en premier lieu des particuliers aux revenus modestes, qui investissent bien souvent les économies d'une vie dans leur bien immobilier, il souhaiterait avoir connaissance des actions qui pourraient être mises en œuvre pour endiguer ce phénomène.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est très attentif au risque de développement de copropriétés en voie de fragilisation, qui peuvent trouver leur source dans les impayés de charges. De nombreuses mesures de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) s'inscrivent principalement dans un objectif de prévention des difficultés des copropriétés ou de redressement des copropriétés en difficulté. En particulier, la loi ALUR met en place deux mesures afin d'assurer la protection du syndicat de copropriétaires en cas de vente de lot(s), en présence d'impayés de charges de copropriété. Le notaire qui réalise la vente libère les fonds après avoir obtenu un certificat de moins d'un mois attestant que le vendeur est libre de toute obligation. À cette occasion, le syndic peut former une opposition au versement des fonds. De plus, afin d'éviter l'acquisition d'un ou plusieurs lots par des copropriétaires en impayés de charges, le syndic doit être informé du nom de l'acquéreur avant la signature de l'acte de vente par le notaire. L'existence d'impayés peut conduire à remettre en cause la vente par le copropriétaire concerné. Par ailleurs, de nombreuses collectivités locales intègrent la dimension habitat privé dans leurs politiques et stratégies locales et interviennent donc de plus en plus dans l'accompagnement des copropriétés en voie de fragilisation à travers des outils développés par l'Agence nationale de l'habitat. Par exemple, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés. L'accompagnement permet en général de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises. Pour terminer, il faut noter le rôle primordial de l'équipe de suivi-animation

aux côtés du syndic et du conseil syndical, dans le cadre des Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriété ou des plans de sauvegarde dans les cas les plus lourds, pour la maîtrise et la résorption des impayés qui doivent impérativement être réglés parallèlement à la réalisation de travaux et à la renégociation des contrats de maintenance et d'assurances.

Données clés

Auteur : [M. Pascal Popelin](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 93397

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 février 2016](#), page 1534

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2787