

Le service après-vente d'un lot de copropriété par le notaire

par **Thierry Delesalle**
Notaire, professeur à l'ICH

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, le notaire doit s'adresser au syndic à deux ou trois reprises, selon les cas :

- En demandant au syndic de remplir l'**état daté**, tel que résultant du décret du 27 mai 2004, entièrement rénové ainsi qu'on vient de vous l'exposer.

Si cet état daté comprend un certificat de moins d'un mois attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndic, le notaire est dispensé de notifier l'avis de mutation de l'article 20 et ne doit plus effectuer qu'une seule notification, celle de l'article 6.

Dans la grande majorité des cas, le certificat « de l'article 20 » n'est pas joint à l'état daté et le notaire doit effectuer les deux notifications :

- celle de l'article 6
- et celle de l'article 20.

Mais attention, ces deux notifications n'ont pas les mêmes objectifs, contrairement à ce que pensent beaucoup de praticiens, y compris dans le notariat, qui ont une fâcheuse tendance à confondre « l'avis de mutation » et l'avis donné au syndic en vertu de l'article 6, qui précise bien d'ailleurs en son 3^e alinéa que « cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 ».

- En effet, l'**avis de mutation** pratiqué sur le fondement de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 a pour but de faire courir le délai imparti au syndic pour faire opposition sur le prix de vente du lot.

- La **notification de l'article 6** du décret du 17 mars 1967, quant à elle, permet de rendre opposable la mutation au syndic de copropriété qui va donc, à compter de cette date, prendre en compte dans ses livres le nouveau copropriétaire.

Cette notification ne peut donc, contrairement à ce qui a été soutenu par un auteur (J. Viatte, *Journal des Notaires*, 1967), tenir lieu de l'avis de mutation et inversement.

Il faut distinguer soigneusement les deux formalités et y procéder de manière séparée.

La notification du transfert de propriété: article 6 du décret du 17 mars 1967

Dans les rapports des copropriétaires avec le syndic, c'est la notification de l'acte de vente au syndic qui marque le moment du transfert de propriété. C'est à cette date que le vendeur « sort » de la copropriété et que l'acquéreur devient copropriétaire et donc débiteur de charges. Peu importe au regard du syndic la date de l'acte de vente.

L'article 6 du décret précise que tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte.

La rapidité de la notification est essentielle. Tout notaire tardant pour effectuer cette notification de transfert engage sa responsabilité envers le syndic et les parties à l'acte.

Alors même que l'article 20 de la loi donne un délai de quinze jours au notaire pour donner avis de la mutation (qui marque le point de départ du délai pendant lequel le syndic peut former opposition sur le prix), le notaire se doit de notifier le transfert de propriété (prévu par l'article 6 du décret) le jour même ou le lendemain.

Cette rapidité est d'autant plus importante dans les ventes en fin de trimestre, car une négligence du notaire dans l'envoi de cette notification entraînera un appel de fonds auprès du vendeur de la provision trimestrielle nouvellement due par l'acquéreur.

Pour peu que le syndic reçoive la notification avant son appel de fonds mais une fois le trimestre commencé, il sera en droit de notifier par voie d'huissier au notaire une demande de provision exigible auprès du vendeur; d'où des frais supplémentaires, des tracasseries, voire une situation conflictuelle qui auraient pu être évités.

La forme de la notification importe peu, pourvu qu'on ait la preuve que le syndic a bien été informé par : lettre recommandée avec accusé de réception, lettre simple, télécopie, ou e-mail.

L'absence de notification a pour résultat de rendre inopposable au syndicat le transfert de propriété du lot, qui peut donc valablement continuer de convoquer l'ancien propriétaire aux assemblées. Le syndicat peut toutefois renoncer tacitement à se prévaloir de cette inopposabilité, en se contentant, par exemple, de l'avis de mutation de l'article 20 ou d'une attestation de propriété présentée par l'acquéreur lors d'une assemblée de copropriété.

L'avis de mutation de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965

Cet avis est destiné à permettre au syndic de recouvrer les créances du syndicat en faisant opposition sur le prix de vente du lot.

Il est donc inutile :

- si le vendeur remet au notaire un certificat de moins d'un mois attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat ;

- si aucun fonds n'est versé à l'occasion de la mutation, ce qui sera souvent le cas en matière d'échange, d'apport ou de dation en paiement.

Depuis la loi du 21 juillet 1994, la charge de notifier cet avis pèse sur le notaire qui, depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, n'a que quinze jours pour le faire : mais la rédaction du texte est imprécise sur l'identité du notaire, contrairement à l'article 6 du droit du 17 mars 1967 qui précise que la notification doit être faite par « le notaire qui établit l'acte ». Or en pratique, il y a souvent un notaire vendeur et un notaire acquéreur, qui doivent s'entendre à chaque fois pour savoir qui établit l'avis de mutation.

Cette imprécision des textes entraîne malheureusement des confusions et il n'est pas rare qu'une vente soit suivie de deux avis de mutation ou, ce qui est plus grave, d'aucun avis de mutation.

Cette absence d'avis de mutation peut avoir de lourdes conséquences, surtout quand il existe une clause de solidarité entre vendeur et acquéreur, pour les arriérés de charges : car même si cette clause de solidarité présente dans certains règlements de copropriété a été jugée par la Cour de cassation (Civ. 3e, 1^{er} juillet 1980, D. 1981. 1, obs. Giverdon et Capoulade) comme réputée non écrite, elle est admise dans les actes de vente ou les cahiers des charges d'une adjudication.

En l'absence d'avis de mutation, le syndic peut :

- soit faire opposition à tout moment, sans être tenu à aucun délai ;

- soit faire payer par l'acquéreur, les sommes dues par le vendeur, jusqu'à concurrence du prix (les tribunaux condamnent fréquemment le notaire qui a oublié d'adresser un avis de mutation, sauf si le prix a été utilisé pour payer un créancier bénéficiant d'un rang privilégié par rapport au syndic, car, dans ce cas, l'omission n'est pas à l'origine du préjudice). Pour éviter ces conséquences, la forme de l'avis de mutation doit être une lettre recommandée avec accusé de réception.

En revanche, son contenu est libre, à l'exception d'une mention indispensable permettant au syndic d'effectuer son opposition: c'est l'élection de domicile où doit être signifiée une éventuelle opposition ; parfois la mention des coordonnées du séquestre du prix doit figurer, car c'est entre les mains de celui-ci que l'opposition devra être pratiquée.

Mais les conventions entre vendeur et acquéreur, si elles sont systématiquement reproduites dans l'avis de mutation, ne sont pas pour autant opposables au syndic, qui est libre d'en tenir compte ou non. C'est cette inopposabilité, confirmée par la jurisprudence à de nombreuses reprises, qui oblige les notaires à effectuer, lors de la vente, tous les décomptes de charges et travaux entre le vendeur et l'acquéreur, au vu de l'état daté, d'où l'importance d'un état daté exact et bien rempli.

L'opposition du syndic

La nature de l'opposition

L'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 rend le prix de vente légalement indisponible à défaut pour le vendeur d'avoir présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Tout paiement opéré en violation de cette indisponibilité est inopposable au syndic et entraîne, en cas de dommages, la responsabilité du notaire.

Cette indisponibilité prend fin quinze jours après réception par le syndic de l'avis de mutation, à la condition que pendant cette période le syndic n'ait pas signifié par acte d'huissier une opposition régulière au versement des fonds pour obtenir le paiement

des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Cette opposition énonce le montant et les causes de la créance. Ses effets sont limités au montant ainsi énoncé.

Si la doctrine considère que l'opposition de l'article 20 est le premier acte d'une procédure simplifiée de saisie, la jurisprudence la considère « comme une véritable saisie ; la procédure engagée par le syndic permet au syndicat d'obtenir un paiement forcé ».

Mais l'opposition n'a pour effet immédiat que d'empêcher la remise des fonds au vendeur : elle n'emporte pas transfert du prix au syndic comme en matière de saisie-attribution. Cet effet de « blocage » se produit alors même que l'opposition n'a pas été validée. Par contre cette validation de l'opposition devient nécessaire si le vendeur conteste la créance du syndicat et s'oppose à la remise des fonds au syndic.

L'opposition du syndic doit être formée par acte extrajudiciaire. Si le syndic fait opposition par lettre recommandée avec accusé de réception, la Cour de cassation considère que cette opposition n'est pas nulle, mais plutôt inexistante et donc elle ne pourra pas être prise en compte par le notaire destinataire, ce qui peut entraîner la responsabilité du syndic.

Le contenu de l'opposition doit être rigoureusement conforme à la législation

En effet, en vertu de l'article 20, l'opposition du syndic doit contenir élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncer le montant et les causes de la créance. Or, en vertu de l'article 5-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, l'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une

hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2 ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3°. Or, il est très fréquent que l'opposition du syndic ne procède pas à cette ventilation entre ces quatre types de créance.

Cette ventilation est essentielle car elle permet de déterminer les effets de l'opposition et facilite ainsi la distribution du prix de vente.

La jurisprudence s'est montrée exigeante en la matière puisqu'elle n'hésite pas à déclarer nulle toute opposition qui ne procède pas à cette distinction.

La Cour suprême, le 15 décembre 2004, a considéré que la distinction des quatre types de créance visée à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 constitue une condition de forme déterminant le caractère de la créance bénéficiant du privilège immobilier spécial occulte du syndicat de copropriété visé à l'article 2033-1 bis du code civil. A défaut de ventilation, ces créances ne cessent pas d'exister, mais perdent leur caractère de créances occultes privilégiées et super-privilégiées ; elles ne peuvent valoir que comme des créances chirographaires ou hypothécaires si le syndicat de la copropriété a pris le soin d'inscrire son hypothèque légale (Civ. 3°, 15 déc. 2004, Bull civ. III, n° 244 ; Administrer mars 2005. 39, obs. Boueyeur). Toutefois, la jurisprudence de la Cour de cassation considère que l'énoncé de ces sommes réclamées aux fins de rendre recevables les créances à titre de super-privilège peut être contenu dans un document annexe qui fait corps avec l'opposition de l'huissier de justice.

On ne peut que conseiller au syndic de copropriété de se montrer très exigeant lorsqu'il s'adresse à l'huissier de justice pour qu'il pratique l'opposition visée à l'article 20 précité. A défaut, il ne pourra pas se prévaloir de son privilège immobilier spécial.

Rappelons à ce sujet que les créances de copropriété afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi de 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues priment les créanciers bénéficiaires d'une inscription de privilège de vendeur ou d'un privilège de prêteur de deniers, ainsi que tous les créanciers hypothécaires ordinaires.

Le montant et les causes des créances afférentes à ces mêmes charges les deux années antérieures aux deux années échues priment également les créanciers hypothécaires, mais non les créanciers titulaires d'un privilège de vendeur ou d'un privilège de prêteur de deniers ; en effet, ces deux années correspondant aux dépenses précitées viennent en concours avec les créanciers titulaires d'un privilège de vendeur ou d'un privilège de prêteur de deniers inscrits sur l'immeuble.

Le montant et les causes de toute nature du syndicat garantis par une hypothèque légale et qui ne bénéficient pas du privilège de l'article 2103-1° bis du code civil doivent être payés selon le rang correspondant à l'inscription de l'hypothèque ainsi prise pour le garantir. Les autres créances du syndicat ne bénéficient d'aucun privilège mobilier.

On comprend dans ces conditions que la jurisprudence exige la ventilation visée à l'article 5-1 du décret de 1967. En effet, le notaire qui est chargé de répartir le prix de vente du lot vendu doit absolument connaître avec exactitude quelles sont les créances qui bénéficient du privilège immobilier spécial du syndicat de la copropriété.

Si la ventilation n'est pas effectuée, le syndicat de la copropriété ne pourra pas opposer son privilège. Il ne pourra pas non plus échapper à l'indisponibilité du prix de vente puisque cette ventilation doit être faite à peine de nullité de l'opposition comme le précise l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précité.

Enfin, dernière précision, si le montant cumulé des inscriptions hypothécaires, de l'opposition du syndic, des saisies conservatoires, des avis à tiers détenteur et de la plus-value exigible est supérieur au prix, le notaire devra obtenir l'accord des autres créanciers sur le montant et la nature des créances indiqués par le syndic comme pouvant bénéficier du privilège. A défaut, il pourrait être tenu d'assumer le risque d'une erreur d'appréciation du syndic sur la créance bénéficiant du privilège.

Tout ceci est un « résumé » théorique de la réglementation. Mais force est de constater qu'elle n'est pas toujours appliquée avec rigueur, ce qui entraîne, souvent, la mise en jeu de la responsabilité des professionnels.