

Au-delà de la quatrième année, le privilège immobilier ne joue plus.

Précisions a. L'année au sens de l'article 2374, 1^o bis du Code civil s'entend, non plus de l'année civile comptée du 1^{er} janvier au 31 décembre, mais de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 (n^o 40230) (Décret du 17-3-1967 art. 5-2, modifié par le décret 2010-391 du 20-4-2010 art. 3).

b. Ne sont pas des créances privilégiées :

- les intérêts dus sur les créances du syndicat (Cass. 3^e civ. 6-5-2003 n^o 02-10.712 : RUDA 10/03 n^o 1008) ;
- les charges afférentes à des lots non vendus du même copropriétaire (Cass. 3^e civ. 15-5-2002 : Loyers et copr. 2002 n^o 215) ;
- le recouvrement d'une quote-part du capital d'un emprunt contracté par le syndicat pour effectuer des travaux de conservation de l'immeuble. En effet, le remboursement anticipé, pour cause de cession de lot, de cette quote-part n'est pas assimilable au paiement de charges de copropriété dues pour l'année courante et les années antérieures échues (Cass. 3^e civ. 15-5-2002 précité) ;
- les pénalités, indemnités et frais judiciaires (Rép. Morel-A-L'Huissier : AN 2-11-2004 p. 8695 n^o 40356). Cette disposition à vocation à être modifiée à compter du 1^{er} janvier 2017, les dommages et intérêts et les dépens devenant des créances garanties (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 19).

c. Sur le concours du syndic avec les autres créanciers d'un copropriétaire faisant l'objet d'une procédure collective d'apurement du passif, voir n^o 36720.

d. Seule une opposition régulière du syndic est susceptible de mettre en œuvre le privilège immobilier (sur le contenu et la forme de cette opposition, voir n^o 37180). Tel n'est pas le cas de celle qui ne précise pas l'origine des créances ni la ventilation des divers chefs de créance (CA Paris 12-6-1999 : Loyers et copr. 1999 comm. n^o 190 ; CA Paris 10-10-2000 : Gaz. Pal. 7-2-2001 p. 7), qui ne mentionne qu'une somme globale sans préciser la nature des charges réclamées (CA Toulouse 16-6-2003 : Loyers et copr. 2003 comm. n^o 227), qui énonce de façon insuffisante les causes et le montant des créances (Cass. 3^e civ. 25-10-2006 n^o 05-16.835 : Bull. civ. III n^o 206 ; BPIM 6/06 inf. 458), ou encore de celle faite à une personne sans qualité pour la recevoir (Cass. 3^e civ. 28-2-2001 n^o 240 : Bull. civ. III n^o 24, bâtonnier de l'Ordre des avocats constitué séquestre). En cas d'irrégularité de l'opposition, les créances ne cessent pas d'exister mais elles perdent leur caractère de créances privilégiées et superprivilégiées pour ne valoir que comme créances hypothécaires ou chirographaires (Cass. 3^e civ. 15-12-2004 n^o 03-15.174 : Bull. civ. III n^o 244, Administrer mars 2005 p. 39 ; Cass. 3^e civ. 25-10-2006 n^o 05-16.835 précité ; Cass. 3^e civ. 27-11-2013 n^o 12-25.824 : BPIM 1/14 inf. 53).

Par ailleurs, le **syndic** commet une **faute** en omettant, dans la déclaration des créances, de préciser la nature du privilège dont la créance est assortie et ce, indépendamment des précisions que doit comporter l'opposition (CA Paris 28-2-2002 : Administrer janvier 2003 p. 52).

e. Le créancier subrogé dans les droits du syndicat des copropriétaires pour la créance qu'il a éteinte peut bénéficier du privilège à condition d'avoir fait opposition dans le délai de quinze jours à compter de la date de l'avis de mutation notifié au syndic par le notaire (Cass. 3^e civ. 3-3-2004 n^o 02-15.337 : Loyers et copr. 2004 comm. n^o 119).

SECTION 5

Vente des lots

Sous réserve des dispositions exposées ci-après, la vente d'un lot dans une copropriété est une vente immobilière sans particularité en elle-même (sur les promesses de vente ou d'achat, voir n^{os} 160 s. ; sur le contrat de vente, voir n^{os} 5000 s.).

37000

Si le législateur s'est préoccupé de réglementer cette vente, c'est en raison des difficultés provenant de l'existence de charges non payées, ou à payer, au moment de la mutation, et qui sont l'objet de fréquents conflits entre le vendeur et l'acheteur (n^{os} 37120 s.), et, plus récemment, afin de renforcer la protection des acquéreurs (n^{os} 37005 s.).

Ces difficultés sont désormais réglées : pour les premières, par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, modifié en dernier lieu par la loi Alur du 24 mars 2014, et les articles 5 et 6 du décret du 17 mars 1967 ; pour les secondes, par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996, dite « loi Carrez » (JO 19 p. 18688), et modifié par la loi Alur et par les articles 4-1 et suivants du décret du 17 mars 1967 issus du décret 97-532 du 23 mai 1997 (JO 29 p. 8156), ainsi que par les articles L 721-1 et L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation créés par la loi Alur.

A. Contenu du contrat de vente

Mention de la superficie du lot

37005 Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot doit, sous peine de nullité, mentionner la **superficie de la partie privative** de ce lot ou de cette fraction de lot (Loi du 10-7-1965 art. 46, al. 1).

Précisions Sur la mention de la superficie dans le congé pour vendre donné au locataire d'un logement situé dans un immeuble en copropriété, voir n° 64255.

37010 **Champ d'application** L'obligation de mesurage s'applique à tout lot (ou fraction de lot) dépendant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, quelle qu'en soit l'affectation ou la nature. La loi ne distinguant pas, elle devrait s'appliquer aussi bien aux lots dépendant d'un immeuble en copropriété verticale qu'à ceux dépendant d'une copropriété horizontale (en ce sens, Recommandation n° 17 du 4-3-1998, texte reproduit n° 41816). L'obligation s'applique également à la vente simultanée d'un ensemble de lots moyennant un prix unique (Cass. 3^e civ. 28-3-2007 n° 06-13.796 : BPIM 3/07 inf. 219 ; Cass. 3^e civ. 7-11-2007 n° 06-18.519 : BPIM 1/08 inf. 73).

En revanche, elle ne s'applique pas aux ventes de « volumes immobiliers », aux cessions de parts de sociétés d'attribution, aux apports en société, ni aux ventes en l'état futur d'achèvement dans un immeuble inachevé (en ce sens, Cass. 3^e civ. 11-1-2012 n° 10-22.924 : BPIM 2/12 inf. 126 qui relève à l'occasion d'une action en diminution du prix « la référence erronée à l'article 46 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 »).

En outre sont exclus de la réglementation les caves, garages et emplacements de stationnement. Il en est ainsi également lorsque la superficie du lot vendu ou de la fraction de lot est inférieure à 8 m² (Loi du 10-7-1965 art. 46, al. 3 ; Décret du 17-3-1967 art. 4-2). La « loi Carrez » ne s'applique pas aux parties communes (Cass. 3^e civ. 24-1-2012 n° 10-24.217 : AJDI 2012 p. 280 obs. S. Porcheron), ni aux parties communes à jouissance privative (Cass. 3^e civ. 16-1-2008 n° 06-15.314 : BPIM 2/08 inf. 156 ; Cass. 3^e civ. 8-10-2008 n° 07-16.540 : BPIM 6/08 inf. 459) puisque, comme on l'a vu (n° 35237), le droit de jouissance sur une partie commune ne peut pas constituer la partie privative d'un lot.

La réunion de tous les lots entre les mains d'un seul propriétaire entraînant la disparition de la copropriété (n° 39000), les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables à la vente qui intervient après cette réunion (Cass. 3^e civ. 28-1-2009 n° 06-19.650 : BPIM 2/09 inf. 152).

37015 Le texte s'applique quelle que soit la **qualité du vendeur ou de l'acquéreur** (personne physique ou personne morale de droit privé ou de droit public, professionnel de l'immobilier ou non), mais seul l'acquéreur (ou le candidat acquéreur) pourra invoquer l'absence ou l'insuffisance d'indication de la contenance.

Sont concernés tous les **contrats** préparatoires à une vente, quelle qu'en soit la forme (authentique ou sous seing privé), ainsi que les actes translatifs eux-mêmes, de quelque nature qu'ils soient (vente amiable, vente judiciaire, etc.), et quelle qu'en soit la forme, dès lors qu'ils revêtent la nature d'une vente immobilière ou qu'ils y sont assimilables (échanges, location-accession, etc.).

En revanche, l'article 46 de la loi de 1965 n'est pas applicable aux **ventes sur** poursuites de saisie immobilière car un jugement d'**adjudication** ne constitue pas un « contrat réalisant ou constatant une vente » (Cass. 3^e civ. 3-10-2002 n° 00-18.395 : BPIM 6/02 inf. 404).

Précisions Le fait que l'acquéreur ait connaissance, avant la vente, de la superficie réelle du bien vendu ne dispense pas de l'obligation de mesurage et ne prive pas l'acquéreur de son droit à la diminution du prix, qui n'est pas subordonné à la preuve d'un préjudice (Cass. 3^e civ. 5-12-2007 n° 06-19.676 : BPIM 1/08 inf. 72 ; Cass. 3^e civ. 2-7-2008 n° 07-14.639 : BPIM 5/08 n° 382). L'application de l'article 46 est donc indépendante de la bonne ou mauvaise foi des parties et de l'existence ou non d'un préjudice effectif.

37020 **Calcul de la superficie** La superficie à retenir prend en compte la surface des planchers des locaux clos et couverts, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures des portes et des fenêtres ; il n'est pas non plus tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur infé-

rière à 1,80 mètre (Décret du 17-3-1967 art. 4-1), ni des lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² (Décret du 17-3-1967 art. 4-2). L'intervention d'un professionnel (géomètre expert, métreur, architecte, par exemple) n'est pas obligatoire (Cass. 3^e civ. 21-6-2006 n° 04-20.660 : RJDA 1/07 n° 36), mais fortement recommandée.

Précisions

a. Les **parties communes affectées d'un droit de jouissance privatif** étant exclues du champ d'application de l'article 46 de la loi de 1965 (n° 37010), leur surface ne doit pas être prise en compte pour le calcul de la superficie totale du lot. Ainsi en a-t-il été jugé pour un lot constitué d'un droit de jouissance exclusif sur un jardin (Cass. 3^e civ. 16-1-2008 n° 06-15.314 : BPIM 2/08 inf. 156) ou sur un emplacement de stationnement (Cass. 3^e civ. 6-6-2007 n° 06-13.477 : BPIM 4/07 inf. 287), pour une terrasse, partie commune à jouissance privative, même fermée par des baies vitrées (Cass. 3^e civ. 18-9-2012 n° 11-19.884 : RNOT 11/12 inf. 280), une véranda (CA Versailles 9-4-2004 n° 02-5930 : BPIM 4/04 inf. 239), une loggia fermée et couverte située dans le prolongement de la salle de séjour de l'appartement (CA Reims 1-12-2003 n° 02-02406 : Constr.-urb. 2004 n° 144, 1^e esp.), deux avancées closes sur un jardin (Cass. 3^e civ. 8-10-2008 n° 07-16.540 : BPIM 6/08 inf. 459). Mais, en cas d'empiètement, il convient de ne déduire que la partie de la construction qui empiète sur les parties communes et non pas la construction dans son ensemble (Cass. 3^e civ. 9-5-2012 n° 11-10.643 : BPIM 4/12 inf. 347).

b. Lorsque plusieurs lots sont **vendus ensemble**, il n'est pas interdit de fixer un prix global. La question s'est posée de l'application de la loi Carrez lorsque les parties ont fixé un prix unique pour la vente d'un ensemble de lots ne constituant pas une unité immobilière et dont une partie était susceptible d'être vendue séparément. La Cour de cassation a tranché : l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est applicable à la vente d'un ensemble de lots de copropriété (Cass. 3^e civ. 28-3-2007 n° 06.13.796 : BPIM 3/07 inf. 219).

c. Dès lors que la vente porte sur une « **unité d'habitation** » constituée par la réunion de plusieurs lots dont la partie privative de certains a une surface inférieure à 8 m², la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l'application de l'article 46 précité est celle du bien (au cas particulier un appartement), tel qu'il se présente matériellement ; les lots d'une surface inférieure à 8 m² n'ont donc pas à être exclus du calcul de la superficie (Cass. 3^e civ. 13-4-2005 n° 03-21.004 : BPIM 3/05 inf. 217, prise en compte d'une mezzanine ; Cass. 3^e civ. 7-11-2007 n° 06-18.519 : BPIM 1/08 inf. 73 ; Cass. 3^e civ. 22-11-2006 n° 05-17.420 : RJDA 5/07 n° 469, non-prise en compte d'une mezzanine compte tenu de ses caractéristiques, structure légère et démontable à laquelle on accédait par un échelle). Dans un cas où deux lots avaient été réunis pour former une « unité d'habitation », il a été jugé qu'il n'y avait pas lieu de prendre en compte les surfaces de trémie et d'escalier qui réunissaient les deux lots (CA Versailles 5-12-2003 n° 02-8096 : BPIM 4/04 inf. 239).

d. Les **loggias** ne sont prises en compte dans le calcul de la superficie que si elles sont couvertes et closes (Rép. Idrac : AN 23-3-1998 p. 1692). Tel n'est pas le cas de trois loggias couvertes mais non closes formant un balcon sur l'extérieur de l'appartement (CA Paris 25-3-2004 n° 03-02329 : Constr.-urb. 2004 n° 144, 2^e esp.).

e. Un local en sous-sol, désigné comme **cave** dans le règlement de copropriété mais **transformé en local d'habitation** sur autorisation régulière, doit être pris en compte pour le calcul de la superficie (Cass. 3^e civ. 5-12-2007 n° 06-19.550 : BPIM 1/08 inf. 71). La situation matérielle du bien tel qu'il se présente lors de la vente prévaut sur les stipulations du règlement de copropriété, même reprises dans l'acte de vente (Cass. 3^e civ. 2-10-2013 n° 12-21.918 : BPIM 6/13 inf. 414 ; Cass. 3^e civ. 7-9-2012 n° 11-11.608 : AJDI 2012 p. 280 obs. S. Porcheron). Une mezzanine constituant une véritable pièce doit être comprise dans le mesurage même si elle ne figure ni dans l'acte de vente, ni dans l'état descriptif de division, ni dans le règlement de copropriété (Cass. 3^e civ. 6-5-2014 n° 13-16.510 : JCP N 2014 act. n° 630). En revanche, un local qualifié de buanderie situé au sous-sol, ne comportant aucune fenêtre mais seulement une bouche d'aération, alimenté en électricité par des fils volants, dont les murs sont en parpaings et le sol en béton brut est assimilable à une cave et doit être exclu du calcul de la superficie (Cass. 3^e civ. 8-6-2011 n° 17-12.004).

La commission des **clauses abusives** a recommandé que soient éliminées des contrats de mandat de vente, de location ou de recherche d'un bien immobilier les clauses qui ont pour effet d'imposer au consommateur, en matière de calcul de la superficie de biens immobiliers constitués sous forme d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots de copropriété, des obligations non prévues par la loi, sans offrir d'alternative et en laissant croire qu'elles en résultent : tel est notamment le cas de celles qui imposent de faire procéder à ce calcul avant la promesse de vente ou d'achat, ou d'y faire procéder par un professionnel couvert par une assurance de responsabilité et, le cas échéant, de demander à cet homme de l'art une confirmation de ce calcul dans un délai bref (Recommandation 2003-02 : BOCCRF du 12-3-2004 p. 238).

37022

Recommandations de la commission relative à la copropriété La commission recommande en particulier (Recommandation n° 17 du 4-3-1998, texte reproduit n° 41816) :

37025

– au copropriétaire **vendeur** qui aurait recours à un professionnel pour effectuer le mesurage de vérifier que ce dernier est garanti, pour cette activité, par une assurance de responsabilité civile professionnelle ;

- aux **rédacteurs d'actes**, tenus d'une obligation de conseil, d'appeler l'attention des parties sur les exigences de la loi, en particulier lorsque la superficie aura été mesurée sans recours à un professionnel ;
- aux **notaires** rédacteurs de l'acte authentique, en cas de différence entre la surface mentionnée dans la promesse et celle mentionnée dans l'acte réalisant ou constatant la vente, de faire figurer dans celui-ci une clause rectificative.

En cas de vente portant sur un **lot unique composé** à la fois d'une partie privative soumise à l'article 46 et de locaux exclus de son champ d'application (caves, emplacements de stationnement), la commission conseille de ventiler le prix global et le prix de la partie privative devant être mesurée afin que seul ce dernier soit pris en considération en cas de réduction du prix pour erreur de mesurage.

Pour la même raison, elle recommande, lorsque la vente porte sur **plusieurs lots**, une ventilation du prix entre les différents lots.

Précisions La commission relative à la copropriété a été supprimée par le décret 2014-132 du 17 février 2014 portant suppression de commissions administratives à caractère consultatif. Les recommandations qu'elle a émises jusqu'à cette date n'en demeurent pas moins valables.

Sanctions

37040 Absence de mention de la superficie Le défaut de mention de la superficie est sanctionné par la nullité de l'acte.

Toutefois, l'acquéreur doit intenter l'**action en nullité** au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, étant précisé qu'après signature de l'acte authentique mentionnant la superficie, l'acquéreur ne peut pas poursuivre l'annulation de l'avant-contrat (Loi du 10-7-1965 art. 46, al. 4 et 5).

Précisions Le consentement du bénéficiaire de l'avant-contrat à cette régularisation ne semble pas être exigé. En l'état actuel, il semble préférable que l'acte authentique énonce explicitement la portée de l'indication de cette surface qui ne figurait pas dans l'avant-contrat.

37045 Inexactitude de la superficie Si la superficie est **inférieure de plus d'un vingtième** à celle exprimée dans l'acte, l'acquéreur dispose d'une **action** judiciaire à l'encontre du vendeur **en diminution du prix** convenu proportionnelle à l'écart constaté entre la superficie réelle et la superficie déclarée. Sous peine de déchéance, cette action doit être intentée dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique. En revanche, si la superficie se révèle supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'acquéreur ne doit aucun supplément de prix (Loi du 10-7-1965 art. 46, al. 6 à 8).

Précisions a. La diminution du prix ne constituant pas pour le vendeur un préjudice indemnisable, l'**appel en garantie** formé par le vendeur contre la personne ayant effectué le mesurage ou le notaire ne peut pas être reçue (Cass. 3^e civ. 4-1-2006 n° 04-15.922 : RJA 7/06 n° 764 ; Cass. 3^e civ. 25-10-2006 n° 05-17-425 : RJA 3/07 n° 251 ; Cass. 3^e civ. 1-3-2011 n° 10-30.214 : BPIM 2/11 inf. 144 ; Cass. 3^e civ. 18-9-2013 n° 12-24.077 : BPIM 5/13 inf. 345 ; rejet de la demande contre le notaire : Cass. 3^e civ. 26-10-2004 n° 02-20.260 ; Cass. 3^e civ. 4-1-2006 n° 04-15.922 : BPIM 4/06 inf. 295). Le métreur comme le notaire ne pourront donc être appelés en garantie que par l'acquéreur, en cas d'insolvabilité du vendeur (Cass. 3^e civ. 1-12-2004 n° 02-11.181 : RJA 7/05 n° 797 ; Cass. 1^e civ. 25-3-2010 n° 09-66.282 : BPIM 4/10 inf. 338). En revanche, la Cour de cassation a admis, dans un arrêt de principe, que le **vendeur** peut exercer une action en responsabilité sur le fondement du droit commun et se prévaloir, à l'encontre du mesureur ayant réalisé un mesurage erroné, d'une **perte de chance** de vendre son bien au même prix pour une surface moindre (Cass. 3^e civ. 28-1-2015 n° 13-27.397 : BPIM 2/15 inf. 122).

b. Ces dispositions n'interdisent pas à l'**acquéreur** d'agir en **responsabilité** sur le fondement du droit commun contre le mesureur qui a commis une erreur de mesurage, afin d'obtenir l'**indemnisation du préjudice** que lui a causé cette faute. Toute la question est de déterminer de quel préjudice le mesureur est responsable : l'acquéreur peut-il lui demander l'indemnisation de la « perte de surface », c'est-à-dire du prix payé au titre des mètres carrés manquants ? La Cour de cassation répond par la négative (Cass. 3^e civ. 2-7-2014 n° 12-26.619 : BPIM 4/14 inf. 282) : la faute du mesureur n'est pas à l'origine de la moindre surface du lot. Le préjudice de l'acquéreur est constitué de la perte d'une chance d'acquérir le bien à un moindre prix ou de ne pas l'acquérir du tout s'il avait eu connaissance de la surface réelle du lot. Il peut donc obtenir l'indemnisation d'une perte de chance (Cass. 2^e civ. 6-6-2013 n° 12-19.660). Mais la perte de chance doit être évaluée à la chance perdue sans pouvoir être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée (Cass. 1^e civ. 9-4-2002 n° 00-13.314 : RJA 8-9/02 n° 855). Le préjudice de l'acquéreur ne peut donc être calculé en considération du prix correspondant à la différence entre la surface réelle et la surface

vendue, ce qui reviendrait à accorder à l'acquéreur le remboursement d'une partie du prix de vente (Cass. 3^e civ. 11-9-2013 n° 12-23.772 : BPIM 6/13 inf. 415).

c. Pour apprécier s'il y a inexactitude de la superficie, le **juge** doit indiquer la nature de chaque surface déduite (n° 37020). Une surface déduite, aussi minime soit-elle, sans précision quant à sa nature n'est pas admissible (Cass. 3^e civ. 7-11-2001 n° 1498 : BPIM 1/02 inf. 51).

d. En l'**absence de ventilation du prix de vente de plusieurs lots** dont certains auraient dû être exclus du calcul de superficie, la réduction de prix se calcule sur le prix diminué de la valeur des biens et lots exclus du champ d'application de l'article 46 (Cass. 3^e civ. 16-1-2008 n° 06-21.696 : BPIM 2/08 inf. 155 ; Cass. 3^e civ. 19-11-2008 n° 07-18.384 : BPIM 1/09 inf. 66).

e. L'article 46, alinéa 7 ne permet pas de réclamer le remboursement proportionnel des **frais d'acquisition** (Cass. 3^e civ. 22-11-2006 n° 05-17.420 : RJDA 5/07 n° 469), y compris à titre de dommages-intérêts (Cass. 3^e civ. 22-9-2010 n° 09-68.469 : BPIM 6/10 inf. 487). Une action en dommages-intérêts ne peut, à notre avis, être exercée utilement que si l'acquéreur justifie d'un préjudice autre, dans les conditions du droit commun.

f. Dans un cas où la superficie réelle du lot vendu (60,09 m²) était inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'**acte authentique** (74 m²) mais pas à celle indiquée dans l'**avant-contrat** sous seing privé (62 m²), la Cour de cassation a approuvé la cour d'appel qui avait débouté l'acquéreur de sa demande en diminution du prix (Cass. 3^e civ. 13-3-2007 n° 06-12.199 : BPIM 2/07 inf. 141).

Superficie erronée dans l'avant-contrat 37050

ne régit pas l'hypothèse de la mention de contenance erronée dans l'avant-contrat. Le ministre de l'équipement et du logement a apporté les précisions suivantes (Rép. Lionnel : AN 28-7-2003 p. 6054 n° 17145).

– Lorsque la superficie mentionnée dans l'acte de vente, et correspondant à la réalité, est différente de celle figurant dans l'avant-contrat, les sanctions de l'article 46 précité ne sont pas applicables. Si l'acquéreur accepte de **signer l'acte de vente indiquant une superficie réelle inférieure** à celle mentionnée dans l'avant-contrat, il exprime alors son accord sur la nouvelle superficie. S'il refuse de signer l'acte de vente, il dispose des voies de recours de droit commun propres à la nature de l'avant-contrat signé, promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, étant précisé que la renégociation du prix doit être recherchée avant tout recours judiciaire.

– Pour éviter les litiges, l'acquéreur peut inclure dans l'avant-contrat la mention que la superficie est un élément déterminant de son engagement.

S'il a été jugé qu'en cas de superficie erronée dans l'avant-contrat l'action en diminution du prix ne peut être exercée sur le fondement de l'article 46 (TGI Aix-en-Provence 10-9-1998 : Defrénois 1999 art. 36960 n° 25), il ne semble pas que l'application des articles 1616 et suivants du Code civil (n°s 9950 s.) s'en trouve pour autant écartée.

A l'inverse, une mention de superficie exacte dans l'avant-contrat ne peut permettre d'éviter l'action en réduction du prix si l'acte authentique comporte une mention erronée. La Cour de cassation considère que c'est la superficie mentionnée dans l'acte de vente authentique, qui constitue le dernier état de l'accord des parties, qui est susceptible d'ouvrir droit à l'action en diminution du prix (Cass. 3^e civ. 9-2-2010 n° 09-12.266 : Administrateur juillet 2010 p. 48 obs. J.-R. Bouyeure).

B. Formalités avant la vente

En sus des obligations de diagnostic qui incombent au propriétaire (n°s 9000 s.), plusieurs formalités sont prévues par la loi du 10 juillet 1965 et désormais par le Code de la construction et de l'habitation. 37120

La loi Alur a en effet instauré de nouvelles dispositions destinées à améliorer l'information de l'acquéreur et à limiter les impayés dans les copropriétés. Le propriétaire (ou son mandataire, notaire, agent immobilier) doit :

– mentionner un certain nombre d'informations dans les annonces relatives à la mise en vente de son lot (CCH art. L 721-1 créé par la loi 2014-366 du 24-3-2014) ;

– annexer à la promesse de vente, ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique, un certain nombre d'éléments énumérés par l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

– requérir du syndic, en application de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 un « certificat » attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat (n° 37130) et un « certificat » attestant que l'acquéreur n'est pas déjà copropriétaire de l'immeuble

ou, s'il l'est, qu'il n'a pas déjà fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 20, Il dans sa rédaction issue de la loi 2014-366 du 24-3-2014).

Précisions Les **honoraires** dus au **syndic** pour **l'établissement de l'état daté** sont à la charge du seul copropriétaire concerné, c'est-à-dire le copropriétaire vendeur (Loi du 10-7-1965 art. 10-1, al. 3). En application de la loi du 24 mars 2014 qui a modifié sur ce point l'article 10-1 al. 3 précité, les honoraires ou frais perçus par le syndic à ce titre ne peuvent excéder un montant qui sera fixé par décret. En revanche, les **autres frais et honoraires** qui sont prévus en cas de vente de lots dans le contrat de mandat du syndic ne peuvent pas être réclamés au vendeur car ce contrat, conclu entre le syndic et le syndicat, est inopposable aux copropriétaires pris individuellement (Cass. 3^e civ. 30-1-2008 n° 07-10.750 : BPIM 2/08 inf. 157). Cette solution, rendue sous le régime antérieur à la loi ENL 2006-872 du 13 juillet 2006, n'est pas remise en cause par la nouvelle rédaction de l'article 10-1 précité.

Information de l'acquéreur au stade de la mise en vente du bien

- 37121** Le contenu des **annonces immobilières** portant sur la vente de lots de copropriété est désormais réglementé. L'article L 721-1 du Code de la construction et de l'habitation, nouvellement créé par la loi Alur et entré en vigueur immédiatement, oblige en effet le propriétaire à mentionner dans son annonce :
- le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;
 - le nombre de lots ;
 - le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes ;
 - si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article L 615-6 du Code de la construction et de l'habitation (dispositions relatives aux copropriétés en difficulté).

Information de l'acquéreur au stade de la promesse de vente

- 37122** En sus du dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur et devant être **annexé** à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente (CCH art. L 271-4), d'autres documents d'information doivent être **remis** à l'acquéreur. Depuis le 29 août 2015, en cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente, ou à défaut, lors de la notification du projet d'acte authentique de vente (CCH art. L 721-2 modifié par l'ordonnance 2015-1075 du 27-8-2015 : JO 28 p. 15248) :
- les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble : la fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 8-2 nouveau), le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que ses actes modificatifs s'ils ont été publiés, les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf si le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic ;
 - les documents relatifs à la situation financière de la copropriété : le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente, les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur, l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fond versée par le copropriétaire vendu au titre de son lot lorsque le syndicat dispose d'un fond de travaux ;
 - le carnet d'entretien de l'immeuble ;
 - une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété dont le contenu doit être déterminé par arrêté ;
 - le cas échéant, le diagnostic technique global (CCH art. L 731-1) et le plan pluriannuel de travaux, étant précisé qu'à partir du 1^{er} janvier 2017, les informations à communiquer sur ce diagnostic se limiteront à ses conclusions.

Précisions a. L'ordonnance 2015-1075 du 27 août 2015 modifiant l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation a allégé la liste des documents d'information (suppression des informations

relatives à la situation financière du copropriétaire vendeur, de l'attestation comportant la mention de superficie) et supprimé l'obligation de les annexer à la promesse de vente.

b. Concernant les **modalités de remise**, ces informations peuvent être transmises sur support papier ou, sous réserve de l'acceptation de l'acquéreur, par tout autre moyen, y compris sous forme dématérialisée. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique, soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main (CCH art. L 721-2 II, in fine).

c. Lorsque l'**acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot** dans la même copropriété, **ou** lorsque la **transaction porte sur des lots secondaires** (fraction de lot, cave, emplacement de stationnement, etc.), les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, le carnet d'entretien, la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires et les informations relatives au diagnostic technique global ne sont pas exigés.

d. Lorsque les **documents** relatifs à l'organisation de l'immeuble et la situation financière de la copropriété ne sont **pas remis** à l'acquéreur au plus tard à la **date de la signature de la promesse de vente** ou joints au projet d'acte authentique de vente, le délai de rétractation ou de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations de l'acquéreur (CCH art. L 721-3).

Information de l'acquéreur candidat à l'acquisition d'un lot Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 4-4) :

- le **carnet d'entretien** de l'immeuble consignait l'historique des travaux effectués (sur le contenu de ce document, voir n° 38530) ;
- le **diagnostic technique** constatant l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité qui doit être établi par toute personne mettant en copropriété des immeubles construits depuis plus de quinze ans (CCH art. L 111-6-2).

Précisions **a.** Par « **candidat à l'acquisition** », il faut entendre une personne qui a déjà manifesté un intérêt particulier pour le bien, par exemple par la signature d'un bon de visite (JO Déb. Sén. 29-6-2000 p. 6146).

b. Le **vendeur** obtiendra lui-même **copie de ces documents**, à ses frais, auprès du syndic, ce dernier ayant l'obligation de les lui fournir (Décret du 17-3-1967 art. 33, al. 3).

Certificat relatif à l'absence de charges dues par le vendeur

L'article 20, I de la loi du 10 juillet 1965 enjoint au vendeur de **requérir du syndic, avant la vente**, un certificat ayant moins d'un mois de date et précisant qu'il est libre de toute obligation envers le syndicat. **37130**

Si ce certificat n'est pas délivré avant la vente, ou s'il fait apparaître une dette de charges incombant au vendeur, le notaire doit envoyer un **avis de la mutation**, par lettre recommandée AR dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété afin de permettre au syndic de former opposition sur le prix de vente (n° 37180).

Si le certificat est délivré avant la vente, et indique que le vendeur est en règle à l'égard du syndicat, l'avis de mutation n'a pas à être adressé au syndic.

La loi du 24 mars 2014 simplifie la libération du prix en cas d'opposition du syndic (n° 37185).

Précisions **a.** Si le lot fait l'objet d'une **vente sur licitation ou sur saisie** immobilière, l'avis de mutation est donné au syndic selon le cas soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant.

b. Si le lot fait l'objet d'une **expropriation pour cause d'utilité publique** ou de l'exercice d'un **droit de préemption urbain**, l'avis est donné au syndic soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention (Décret du 17-3-1967 art. 5-1).

Absence d'avis de mutation En l'**absence d'avis de mutation**, l'acquéreur peut être condamné à payer les sommes dues par le vendeur au syndicat (en dernier lieu, Cass. 3^e civ. 7-11-2007 n° 06-18.847 : BPIM 6/07 inf. 432), sauf à démontrer l'absence de préjudice (par exemple, en cas d'absorption du prix de vente par les créances hypothécaires). Cette preuve incombe à celui qui doit adresser l'avis au syndic ; voir aussi n° 37145 précision b. **37135**

L'action du syndic en recouvrement n'est pas subordonnée à la preuve de l'insolvabilité du vendeur (Cass. 3^e civ. 7-11-2007, précité).

Précisions En l'absence d'envoi de l'avis de mutation par l'avocat d'un syndicat ayant formé opposition à une **vente sur saisie**, aucune forclusion ne peut être opposée à ce dernier qui peut valablement demander au tribunal saisi de l'attribution du prix de vente le paiement de ses créances garanties par le privilège immobilier spécial (Cass. 3^e civ. 18-7-2001 n° 1243 : BPIM 1/02 inf. 52).

Certificat relatif à l'absence de charges dues par l'acquéreur

37137

Afin d'éviter l'acquisition d'un lot par un copropriétaire en payés de charges, l'article 20, II de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose au notaire de notifier au syndic, avant l'établissement de l'acte authentique, le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leur conjoint ou partenaire lié par un Pacs. Le syndic doit délivrer, dans un délai d'un mois, un certificat attestant soit que l'acquéreur n'est pas déjà copropriétaire de l'immeuble concerné, soit, si tel est le cas, qu'il n'a pas d'impayé de charges de copropriété (mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours). Le cas échéant, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Précisions Lorsqu'un avant-contrat a été signé, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leur conjoint ou partenaire lié par un Pacs, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de 30 jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndic. Si aucun certificat attestant le règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 20, II dernier al.).

Etat des charges en cours

37140

Contenu de l'état Dans sa rédaction actuelle, l'article 5 du décret du 17 mars 1967 oblige le syndic à délivrer au notaire chargé de recevoir l'acte, sur demande de celui-ci ou du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot (vendeur, donateur ou constituant d'un droit réel), et ce indépendamment de l'avis de mutation, « un état daté » comportant trois parties.

Dans la première, le syndic doit, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, énumérer les **sommes pouvant rester dues par le vendeur** au syndicat au titre :

- des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- des provisions exigibles sur dépenses hors budget prévisionnel ;
- des charges arriérées impayées sur les exercices antérieurs ;
- des sommes visées aux articles 26-6 et 33 de la loi : d'une part, la part des dépenses d'améliorations votées aux conditions des articles 30 à 36 de la loi, incombant aux copropriétaires opposants, et qui, sous réserve que ceux-ci aient communiqué leur décision au syndic dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale, peut être payée en dix annuités, sauf exigibilité immédiate en cas de mutation entre vifs du lot intéressé ; d'autre part, le montant de l'emprunt bancaire souscrit au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés (voir n° 38525) ; ce montant, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic ;
- des avances exigibles.

Ces indications doivent être données au demandeur, à charge pour lui de les porter à la connaissance des créanciers inscrits. Ces créanciers sont, on le rappelle, primés par le syndicat des copropriétaires sur le prix de vente du lot pour les sommes dues par le vendeur au titre des charges et des travaux visés à l'article 30 de la loi.

La seconde partie doit indiquer, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les **sommes dont le syndicat pourrait être débiteur envers le copropriétaire vendeur**, pour le lot considéré, au titre des avances mentionnées aux articles 26-6 de la loi 65-557 du 10-7-1965 et article 45-1 du décret (n° 36600) et des provisions sur budget prévisionnel non échues mais rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi.

La troisième partie doit indiquer les **sommes pouvant incomber au nouveau propriétaire** au titre de la reconstitution des avances et des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel et des dépenses hors budget prévisionnel.

Cette dernière partie de l'état daté doit être accompagnée d'une annexe précisant la quote-part du lot considéré dans le budget prévisionnel et les dépenses hors budget des deux exercices précédents. Le cas échéant, doivent être mentionnés « l'objet et l'état » des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Précisions

a. Le **syndic** n'a pas à remplir une **mission** d'information plus étendue que celle prévue par les textes (Cass. 3^e civ. 17-11-1999 : Loyers et copr. 2000 comm. n° 33). En conséquence, l'état délivré par le syndic n'a pas à renseigner sur d'autres lots que celui objet de la vente, peu important que le vendeur soit débiteur de charges sur d'autres lots (CA Paris 18-5-2000 : Loyers et copr. 2000 comm. n° 277). Il ne peut pas être reproché au syndic de ne pas avoir signalé au notaire les infiltrations d'eau provenant de la terrasse dépendant du lot objet de la vente (Cass. 3^e civ. 17-11-1999 précité) ou de ne pas avoir informé l'acquéreur d'un courrier d'EDF préconisant une réfection de l'alimentation électrique collective et d'un diagnostic technique établi par l'APAVE formulant des observations sur la conformité au règlement de sécurité contre le risque d'incendie et de panique dans les bâtiments (Cass. 3^e civ. 14-10-2014 n° 13-21.087 : AJDI 2015 p. 46). Mais la cour d'appel de Paris a jugé que le syndic était responsable vis-à-vis de l'acquéreur s'il n'avait pas signalé l'état dégradé de l'immeuble et l'urgence d'entreprendre des travaux (CA Paris 1-7-1999 : Loyers et copr. 2000 comm. n° 30). De même, il commet une faute professionnelle en ne signalant pas qu'une assemblée, tenue quelques jours avant l'établissement de l'état, avait voté le principe du ravalement de l'immeuble (CA Paris 12-1-2006 : Loyers et copr. 2006 comm. n° 115).

b. Compte tenu des **nouvelles dispositions introduites par la loi Alur** en vue de l'information de l'acquéreur, et notamment de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit la communication de divers renseignements d'ordre financier, il conviendra certainement que les dispositions de l'article 5 du décret du 17 mars 1967 soient modifiées.

c. L'établissement de l'état daté et la délivrance du certificat prévu à l'article 20, II de la loi du 10 juillet 1965 peuvent donner lieu à une **rémunération complémentaire du syndic** qui est supportée par le seul copropriétaire concerné (Décret 2015-342 du 26-3-2015).

Répartition des charges entre vendeur et acquéreur Le principe gouvernant cette matière est le suivant : au moment de la vente d'un lot, sont **dues par le vendeur** les charges liquides et exigibles au moment où la vente est notifiée au syndic, même si les travaux correspondants ne sont pas exécutés. Au contraire, sont **dues par l'acheteur** les charges qui deviennent liquides et exigibles après la vente (factures à payer à des tiers, par exemple), même si les travaux correspondants ont été votés avant la vente.

37145

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot (Décret du 17-3-1967 art. 6-2) :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel (n° 36620) incombe au vendeur ;
- le paiement des provisions sur dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (n° 36560) incombe à celui – vendeur ou acquéreur – qui sera copropriétaire au moment de l'exigibilité de ces provisions ;
- le trop ou moins-perçu sur provisions qui révélera l'approbation des comptes fera le crédit ou le débit de celui qui sera copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Le principe sus-énoncé n'est donc pas remis en cause, mais seulement précisé et mis en concordance avec les énonciations de l'état daté visé au n° 37140.

Précisions

a. Après avoir rappelé qu'à défaut de convention contraire entre les parties, la contribution à la dette des provisions et des charges est liée à la **qualité de copropriétaire** et que seule la réception par le syndic, es qualités, de la notification de la mutation prévue par l'article 6 du décret de 1967 confère cette qualité à l'acquéreur, la commission relative à la copropriété a apporté les précisions suivantes quant à l'application de l'article 6-2 précité (Recommandation n° 24 reproduite n° 41823) :

- les **rédacteurs d'actes** doivent appeler tout spécialement l'attention des parties sur les charges de nature à leur incomber définitivement au titre des dépenses. En particulier, pour les services collectifs avec comptage individuel (eau froide, eau chaude, chauffage, climatisation, etc.), il leur appartient, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires ;
- l'application de ces règles interdit au **syndic** de conserver des fonds postérieurement à la réception de la notification étant observé que l'acquéreur devra reconstituer les avances mentionnées à l'article 45-1 du décret de 1967. Les comptes d'attente vendeur ne sont plus possibles.

b. En cas de travaux (« dépenses hors budget ») votés en assemblée avant la vente, constituent des créances liquides et exigibles les **appels de fonds votés** par l'assemblée, même si les travaux n'ont pas encore été exécutés (Cass. 3^e civ. 19-7-1983 : D. 1984 p. 293 note Souleau ; Cass. 3^e civ. 7-10-2009 n° 08-19.631 : BPIIM 6/09

inf. 456 ; CA Paris 12-2-1997 : Loyers et copr. 1997 comm. n° 181 dans un cas où les travaux avaient été exécutés neuf ans après le vote de l'assemblée).

En cas d'annulation par une assemblée des appels de fonds antérieurs à une vente et de fixation de nouvelles dates d'exigibilité des travaux, l'acquéreur est débiteur des nouveaux appels de fonds substitués à ceux annulés, dès lors que l'assemblée n'a pas été attaquée (Cass. 3^e civ. 6-10-1999 : BPIM 6/99 inf. 444). En cas de diminution, après la vente, du coût des travaux dont le vendeur était redevable (exigible lors de la vente), le vendeur ne peut pas prétendre à la restitution de la différence (Cass. 2^e civ. 7-7-2005 : Loyers et copr. 2005 comm. n° 191).

Le syndicat des copropriétaires qui ne reconnaît pas à l'acquéreur d'un lot la propriété de ce lot faute de notification de la mutation au syndic et qui ne le convoque pas aux assemblées générales ne peut pas lui réclamer le paiement des charges de copropriété (Cass. 3^e civ. 8-7-2015 n° 14-12.995 : BPIM 5/15 inf. 341).

c. A l'occasion de la **mutation à titre onéreux** d'un lot, toute somme qui, après la vente du lot, apparaît dans les comptes de la copropriété soumis à l'approbation de l'assemblée générale, doit être portée au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes (Cass. 3^e civ. 19-12-2012 n° 11-17.178 : BPIM 1/13 inf. 70).

d. Lorsqu'un emprunt bancaire au nom du syndicat a été souscrit, le prêt qui n'est pas totalement remboursé au moment du **transfert du lot de copropriété** entraîne en principe le remboursement immédiat de sa quote-part par le copropriétaire concerné. A cette fin, l'état daté fourni par le syndic au notaire mentionne, dans sa première partie, le montant de la quote-part restant due (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 5). Lorsque l'obligation de payer la quote-part d'emprunt est transmise au nouveau propriétaire, l'accord écrit du nouveau propriétaire, du prêteur et de la caution est joint à la notification du transfert de propriété faite au syndic (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 6).

37150 Toute **convention contraire** aux règles posées par l'article 6-2 (n° 37145) n'a d'effet qu'entre les parties et est inopposable au syndicat des copropriétaires (Décret du 17-3-1967 art. 6-3). Les parties peuvent donc adopter, quant aux charges dues au moment de la vente, toutes conventions qu'elles désirent. Ces conventions sont valables, mais elles ne sont pas opposables au syndicat (Cass. 3^e civ. 25-9-2002 : BPIM 6/02 inf. 406).

37155 **Clause de solidarité** La clause dite « de solidarité », selon laquelle, en cas de vente d'un lot, acheteur et vendeur sont solidairement tenus des dettes afférentes au lot vendu au jour de la mutation, est déclarée nulle par la jurisprudence lorsqu'elle figure dans le **règlement de copropriété** (Cass. 3^e civ. 1-7-1980 : Bull. civ. III n° 127 ; Cass. 3^e civ. 13-5-1987 : Bull. civ. III n° 99). Une telle clause est également nulle au regard des articles 2285 et 2323 du Code civil car elle fait échec au principe d'égalité entre les créanciers (CA Paris 16-6-1995 : Loyers et copr. 1996 comm. n° 487).

En cas de **vente amiable** d'un lot, la clause de « solidarité » est valable entre les parties ; elle est en revanche inopposable au syndicat.

En cas de **vente d'un lot par adjudication**, le syndicat poursuivant inscrit souvent au cahier des charges de l'adjudication un « dire » stipulant une clause de solidarité à la charge de l'adjudicataire. Cette pratique avait été admise par la Cour de cassation au motif que le cahier des charges devient, s'il n'est pas contesté, une convention ayant force obligatoire entre le saisissant, le créancier saisi, le saisi et l'adjudicataire (Cass. 2^e civ. 14-1-1981 : Bull. civ. II n° 3 ; Cass. 3^e civ. 6-11-1984 : D. 1985 p. 547 note Souleau). Cette jurisprudence a toutefois été remise en cause par la troisième chambre civile de la Cour de cassation au motif qu'une clause de solidarité avantageait le syndicat poursuivant au détriment des autres créanciers (Cass. 3^e civ. 6-3-1991 : RUDA 6/91 n° 528 ; Cass. 3^e civ. 17-6-1992 : Inf. rap. copr. 1992 p. 354 ; dans le même sens, CA Paris 31-5-1995 : Loyers et copr. 1996 n° 488). Cependant, la deuxième chambre civile a estimé qu'un adjudicataire n'était pas recevable à invoquer la nullité d'une clause de solidarité au motif qu'elle modifierait l'ordre de paiement des créanciers (Cass. 2^e civ. 18-2-1999 : Bull. civ. II n° 30).

Opposition du syndic

37180 Le syndic, alerté par l'avis de mutation (n° 37130), peut faire opposition au versement des fonds provenant de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur dans les conditions précisées aux articles 20-I de la loi de 1965 et 5-1 du décret du 17 mars 1967.

L'opposition doit, à peine de nullité, être faite **par acte extrajudiciaire** (Cass. 3^e civ. 18-12-1996 : Bull. civ. III n° 240 ; CA Versailles 29-2-1984 : Administrer juin 1984 p. 36 ; CA Paris 21-5-1993 : Administrer février 1993 p. 58)

dans les **quinze jours** de la réception de l'avis de mutation. Aucun paiement ou transfert n'est opposable au syndic ayant fait opposition dans ce délai.

L'opposition doit, à peine de nullité, **énoncer** de façon précise **le montant et les causes** :

- des créances privilégiées du syndicat afférentes aux charges (art. 10) et aux travaux (art. 30) pour l'année courante et les deux années échues ainsi que pour les deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
- des créances de toute nature garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées ;
- des créances de toute nature autres que celles précitées.

Elle doit par ailleurs contenir **élection de domicile** dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, étant précisé que le syndic ne peut faire opposition qu'entre les mains de l'une des personnes visées par l'article 5-1 du décret (Cass. 3^e civ. 28-2-2001 : BPIM 2/01 inf. 136, refusant l'opposition formée entre les mains d'un séquestre).

Précisions a. L'opposition faite sur le prix de vente d'un lot ne permet de **recupérer les dettes du vendeur** que sur le lot vendu (Cass. 3^e civ. 3-11-2011 n° 10-20.182 : BPIM 6/11 inf. 493).

b. Le **syndic** ne peut pas, sauf décision en ce sens de l'assemblée des copropriétaires, exiger de rémunération à l'occasion d'une vente de lot (Rép. Le Bail : AN 30-9-1985 p. 4624 n° 69910). Si cette autorisation de l'assemblée existe, le syndic ne peut pas utiliser, pour en obtenir paiement, la procédure d'opposition sur le prix de vente. En effet, l'opposition prévue par l'article 20, I de la loi ne peut être valablement faite par le syndic que dans l'intérêt même de la copropriété et pour récupérer les sommes qui sont dues à celle-ci et non pour obtenir paiement de sommes dues au syndic à titre personnel (CA Paris 25-2-1988, Leveillé c/ Sacop).

c. Sur les **conséquences pour l'acheteur de l'absence d'envoi de l'avis de mutation** au syndic, voir n° 37135.

d. L'opposition ne peut porter que sur les **sommes** liquides et exigibles au jour de la vente. Voir sur ce point n° 37140.

e. Les **frais** engagés par le **syndic** pour procéder à l'opposition sont à la charge du copropriétaire vendeur (Cass. 3^e civ. 16-5-2001 : BPIM 4/01 inf. 268). Le décret 2015-342 du 26 mars 2015 prévoit que les honoraires du syndic relatifs à cette prestation sont également supportés par le seul copropriétaire concerné.

f. L'opposition formée par le syndicat, fût-elle irrégulière, prive celui-ci du droit de former toute **nouvelle opposition**, à tout le moins après le délai de quinze jours à compter de la date de la première opposition (Cass. 3^e civ. 18-7-2001 n° 1243 : BPIM 1/02 n° 52 ; Cass. 2^e civ. 20-10-2005 n° 03-17.550 : Bull. civ. II n° 264).

g. **L'absence de distinction entre les quatre types de créances du syndicat**, qui constitue un manquement à une condition de forme, a pour seul effet de faire perdre aux créances bénéficiant de l'article 2374, 1^{er} bis du Code civil leur caractère de créances privilégiées et superprivilégiées, celles-ci ne pouvant valoir que comme créances hypothécaires ou chirographaires (Cass. 3^e civ. 27-11-2013 n° 12-25.824 : BPIM 1/14 inf. 53).

h. Sur l'opposition formée par un **tiers subrogé**, voir n° 36820, précision e.

i. **En cas de vente judiciaire**, l'opposition doit être faite auprès du créancier poursuivant et donc être notifiée à l'avocat de la copropriété et non à l'adjudicataire, l'opposition étant destinée à informer les créanciers du montant et des causes des créances du syndicat.

Effets de l'opposition L'opposition est l'équivalent d'une véritable saisie-arrêt qui rend indisponible le prix de la vente, dans la limite du montant énoncé dans ladite opposition. Elle vaut mise en œuvre du privilège immobilier spécial (n° 36820) et ses effets sont limités au montant de la créance énoncée par le syndic (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 20, I). L'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à la loi Alur, ne précisait pas les conditions dans lesquelles le notaire pouvait procéder au paiement après opposition du syndic. La loi du 24 mars 2014 a précisé ce point et simplifié les modalités de libération du prix : le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution de l'opposition, le notaire verse les sommes retenues au syndicat, sauf si l'opposition a été contestée devant les tribunaux par l'une des parties (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 20, I modifié).

37185

Précisions a. Sous l'empire des **dispositions antérieures à la loi du 24 mars 2014**, il avait déjà été décidé qu'en **cas d'accord entre le vendeur et le syndic**, un jugement validant l'opposition n'était pas nécessaire, et que l'opposition n'était pas nulle à défaut d'assignation en validité (Cass. 3^e civ. 14-4-1982 : JCP éd. G 1982 IV p. 218).

b. Antérieurement à la loi du 24 mars 2014, la Cour de cassation avait estimé qu'en cas de **contestation de l'opposition** du syndic, aucun délai ne s'imposait au vendeur pour saisir le juge de l'exécution (Avis

C. cass. 16-6-1995 n° 95-0007 P : Bull. civ. n° 9). Depuis l'abrogation de l'article 57 du décret de 1967 (Décret 95-162 du 15-2-1995 art. 10), qui prévoyait la faculté pour le vendeur de demander au juge de l'exécution le cantonnement de l'opposition, il n'existe aucun texte lui attribuant compétence (l'article L 213-6 du Code de l'organisation judiciaire ne vise pas à la lettre le cas de l'opposition du syndic). D'autre part, il a été jugé que l'article 20 de la loi de 1965 est un texte autonome par rapport aux dispositions régissant les voies d'exécution (Cass. 2^e civ. 6-5-1999 : Bull. civ. II n° 86). Le tribunal de grande instance (ou le président du TGI en cas de référé) est à notre avis compétent (voir dans ce sens TGI Lyon, juge de l'exécution, 28-5-1996 : Bull. inf. C. cass. 1996/438 n° 1021 qui a estimé que la demande en contestation devait être portée devant le TGI du lieu de situation de l'immeuble). La cour d'appel de Paris a quant à elle adopté des solutions contradictoires (pour l'incompétence, CA Paris 23-4-2003 : D. 2003 IR p. 1337 ; en faveur de la compétence CA Paris 15-1-1997, Pinselle-Inbourg : Juris-Data n° 020669).

c. La décision qui valide l'opposition fixe le **montant de la créance** dont le recouvrement est soumis à la prescription de droit commun car il ne s'agit pas d'une action en paiement des charges (Cass. 3^e civ. 8-6-2011 n° 10-14.379 : BPIM 4/11 inf. 329).

d. Le notaire rédacteur de l'acte de **vente d'un lot** ne peut payer l'opposition effectuée par le syndic au titre de charges de copropriété dont le vendeur est débiteur qu'avec l'accord de celui-ci (Cass. 1^e civ. 12-6-2012 n° 11-18.100 : BPIM 4/12 inf. 334).

37190 Information des créanciers Le notaire, ou selon les cas l'une des personnes mentionnées à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 (n° 37130), informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse une copie (Décret du 17-3-1967 art. 6-1).

C. Formalités après la vente

37280 Après la vente d'un lot, il faut **notifier « sans délai »** la vente intervenue au syndic, à défaut de quoi le transfert de propriété est inopposable au syndicat, qui continuera à convoquer le cédant aux assemblées et à lui demander le paiement des charges (Cass. 3^e civ. 3-10-1972 : Bull. civ. III n° 487 ; Cass. 3^e civ. 3-7-1974 : Bull. civ. III n° 287 ; Cass. 3^e civ. 26-9-2007 n° 06-16.394 : BPIM 6/07 inf. 433).

La notification doit être faite soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou l'avoué qui obtient le jugement d'où résulte le transfert de la propriété.

La notification doit comporter la désignation du lot intéressé, l'état civil de l'acquéreur ou du titulaire du droit, le nom du mandataire si le lot est en indivision ou grevé d'usufruit et le cas échéant, lorsque l'obligation de payer la quote-part restant due d'un emprunt souscrit au nom du syndicat est transmise au nouveau propriétaire, l'accord écrit du nouveau propriétaire, du prêteur et de la caution (Décret du 17-3-1967 art. 6).

Seule une notification effectuée selon ce formalisme rend la vente opposable au syndicat (Cass. 3^e civ. 22-3-2000 : Loyers et copr. 2000 n° 146). L'avis de mutation ne peut pas la remplacer (Cass. 3^e civ. 7-9-2010 n° 09-11.158 : BPIM 6/10 inf. 488).

Précisions **a.** La notification s'impose également en cas d'expropriation d'un lot (Cass. 3^e civ. 11-5-1994 : JCP éd. N 1994 II p. 365).

b. Dans un cas où deux mutations d'un même lot de copropriété ont fait l'objet d'une notification concomitante au syndic, le premier acquéreur du lot n'a jamais eu la qualité de copropriétaire à l'égard du syndicat et ne peut pas être poursuivi en recouvrement des charges (Cass. 3^e civ. 4-1-1996 : RJD 5/96 n° 682).

c. Nonobstant une clause de subrogation dans l'acte de vente, le vendeur d'un lot, propriétaire à la date de l'assemblée litigieuse, conserve le droit d'agir en nullité des résolutions qui lui portent préjudice (CA Versailles 17-3-1998 : Administrer juillet 1998 p. 45).

d. Le syndicat doit rembourser au vendeur les provisions versées et non employées (Cass. 3^e civ. 4-6-1997 : Administrer mars 1998 p. 43).

e. Selon la cour d'appel de Paris, l'inopposabilité au syndicat d'un transfert de propriété non notifié au syndic est facultative pour le syndicat, qui peut poursuivre à son gré le vendeur ou l'acquéreur (CA Paris 14-2-1990 : Loyers et copr. 1990 comm. n° 234).