



notaires associés

nancy depuis 1724

LA VENTE D'UN LOT DE COPROPRIETE

Lorsque la propriété d'un immeuble est répartie entre plusieurs personnes par lots, l'immeuble est soumis au statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.

Chaque lot de copropriété comprend une **partie privative** (appartement, cave, garage, ...), réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé et une fraction (ou quote-part) de **parties communes** (terrain, mur porteur, toiture, équipement collectif ...) appartenant à tous les copropriétaires (ou à certains d'entre eux).

Préalablement à la vente, l'acquéreur d'un lot de copropriété doit consulter les documents disponibles, et vérifier notamment, la répartition des charges, et les travaux en cours et à venir. Le vendeur doit s'acquitter du complet paiement des charges dont il est débiteur, et plusieurs mécanismes permettent de garantir ce paiement.

Les copropriétaires ont, en principe, toute liberté pour disposer de leur lot. Mais depuis 2009, il existe une restriction propre aux ventes de lots d'emplacements de stationnement. Les nouveaux règlements de copropriété peuvent attribuer, sous certaines conditions, « *un droit de priorité* » aux copropriétaires à l'occasion de la vente de ces lots.

Dans toute copropriété, un **règlement de copropriété** définit les droits et obligations des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété. L'acquéreur d'un lot de copropriété a donc tout intérêt à prendre connaissance de ce règlement avant son entrée dans les lieux. On peut avoir connaissance de ce document en s'adressant au notaire dépositaire de la minute du règlement de copropriété ou en s'adressant au syndic.

Le règlement de copropriété est un document écrit qui doit obligatoirement déterminer les parties communes et privatives, les conditions de jouissance des parties communes et privatives et fixer, les règles relatives à l'administration des parties communes, et la répartition des charges. Il précise également la quote-part de parties communes attachée à chaque lot.

Cette fraction (ou quote-part) de parties communes est représentée par un certain nombre de « tantièmes » généralement exprimés en millièmes de parts.

En principe, le règlement de copropriété est remis à l'acquéreur, et l'acte de vente mentionne expressément que l'acquéreur en a pris connaissance.

Dans une copropriété, les décisions sont prises par les copropriétaires eux-mêmes, réunis en **assemblée générale**. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an. Tous les copropriétaires doivent être convoqués au préalable, qu'ils soient ou non concernés par les questions à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire a le droit de se faire représenter par un mandataire. La convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette notification doit être faite par lettre recommandée. Elle indique le jour, l'heure et le lieu de la réunion et contient un ordre du jour précisant chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Au cours de l'assemblée générale, les questions prévues à l'ordre du jour seront examinées et soumises au vote des copropriétaires qui s'exprime en fonction de leur quote-part de parties communes.

Les règles de majorité diffèrent selon l'importance des décisions à prendre. Après chaque réunion, les décisions adoptées par les copropriétaires et le résultat des votes sont consignés dans un procès-verbal.



notaires associés

nancy depuis 1724

Quelle que soit sa taille, toute copropriété doit avoir un **syndic**. Elu par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée maximale de trois ans, le syndic est l'homme clé de la copropriété auquel la loi confie la tâche de gérer l'immeuble et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale. Il peut s'agir d'un professionnel ou d'un copropriétaire. Le syndic administre l'immeuble, organise les assemblées générales, rédige les convocations et procès verbaux, établit le budget prévisionnel et procède aux appels de fonds et paie les fournisseurs.

Il pourvoit à la conservation de l'immeuble, à sa garde et à son entretien quotidien.

Le syndic représente la copropriété dans tous ses actes civils et devant la justice. Il conserve les archives de l'immeuble, notamment le règlement de copropriété et ses annexes, les originaux des procès-verbaux d'assemblées générales et leurs annexes, les plans de l'immeuble et les divers contrats.

Les copropriétaires doivent contribuer aux dépenses nécessaires au fonctionnement de l'immeuble. Pour cela, ils doivent s'acquitter de **charges**. Il existe deux grandes catégories de charges. La première catégorie recouvre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. Ces dépenses sont normalement réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de charges correspondant à leurs lots. Ces tantièmes de charges sont généralement identiques aux tantièmes de copropriété attachés à chaque lot. La seconde catégorie est constituée par les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun (ascenseur, chauffage, antenne collective ...).

Leur répartition se fait obligatoirement en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent pour chaque lot. Certains d'entre eux sont donc susceptibles d'y échapper. Le règlement de copropriété doit déterminer la quote-part de charges qui revient à chaque lot, dans chaque catégorie de charges.

Auparavant, les dépenses courantes étaient financées grâce à **un fonds de roulement**. Ce fonds de roulement se reconstituait à la fin de chaque trimestre lorsque le syndic demandait aux copropriétaires de rembourser les dépenses effectivement engagées et payées : c'était le système des charges réelles. Mais, depuis le 1er janvier 2002, afin de limiter les risques d'impayés, le syndic doit élaborer chaque année un budget prévisionnel pour les dépenses courantes et, les charges doivent être versées d'avance sous forme de provisions trimestrielles : c'est le système des charges provisionnelles qui existait déjà dans certaines copropriétés et qui est désormais obligatoire. Le fonds de roulement a donc moins de raisons d'exister et dans l'avenir son montant devrait diminuer fortement ou disparaître.

Conformément à l'article 20 de la loi de 1965, lors de la vente d'un lot, le vendeur doit présenter un certificat du syndic, daté de moins d'un mois, attestant qu'il n'est redevable d'aucune somme à la copropriété. S'il ne le fait pas, le notaire doit aviser le syndic de la

vente, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le syndic dispose alors de quinze jours pour faire opposition (par acte d'huissier) au versement du prix de vente au vendeur. Le montant des sommes éventuellement dues par le vendeur, est bloqué chez le notaire en attendant l'accord du vendeur pour qu'il soit versé au syndic.

Le vendeur paie en principe les charges liquides (dont le montant est déterminé) et exigibles au moment de la vente, que les travaux aient été ou non réalisés. Les charges postérieures, à la notification de la vente au syndic, sont dues par l'acheteur. Mais, souvent, l'acte de vente prévoit que la répartition des charges se fera prorata temporis : c'est-à-dire à proportion du temps où le lot vendu a appartenu au vendeur et à l'acquéreur.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot (art. 19 de la loi de 1965). Si le débiteur ne paie pas, malgré une lettre de rappel envoyée en recommandé, le syndic lui fait parvenir un commandement de payer délivré par huissier qui précise qu'une hypothèque peut être



notaires associés

nancy depuis 1724

inscrite sur son bien. C'est le syndic qui a qualité pour faire inscrire l'hypothèque légale au profit du syndicat, et l'intervention de l'assemblée générale n'est pas requise. En pratique, l'effet de cette garantie dépend de sa date d'inscription au bureau des hypothèques.

Depuis 1995, la copropriété bénéficie également d'un « privilège » spécial sur le lot vendu qui lui permet de récupérer, par priorité à tous les autres créanciers, y compris les banques, les dettes concernant certains travaux d'amélioration ou les charges qui se rapportent à l'année en cours et aux deux années précédentes.