

MINISTÈRE DE LA JUSTICE
COMMISSION RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ

RECOMMANDATION N° 24

Relative à l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967

(Problèmes de répartition des charges et des frais de travaux entre vendeurs et acquéreurs)

Vu l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui dispose :

" A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. "

Considérant que l'application de cet article, qui régit, 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 ;

Que celle-ci résulte, à l'égard du syndicat des copropriétaires, de la notification au syndic du transfert de propriété conformément à l'article 6 du décret susvisé qui dispose :

" Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces deniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, 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, soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée. "

Qu'en effet, cet article prescrit la notification au syndic es qualités soit par les parties, soit par le notaire soit par l'avocat ou l'avoué, selon le cas, de tout transfert de propriété qu'il intervienne entre vifs ou à cause de mort, à titre onéreux ou à titre gratuit indépendamment des formalités de la publicité foncière ;

Qu'il est de jurisprudence constante que la notification de la mutation prévue par l'article 6 du décret du 17 mars 1967 confère la qualité de copropriétaire à l'acheteur à l'égard du syndicat à compter de la réception par le syndic es qualité de cette notification ;

Que dès lors, et jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, dans les rapports avec le syndicat à l'occasion de la mutation d'un lot, le vendeur est tenu au paiement des charges ;

En conséquence la Commission rappelle :

1) que les dispositions de l'article 6-2, entrées en vigueur le 1er septembre 2004, doivent être appliquées à la lumière des dispositions de l'article 6 qui permet seul de déterminer le copropriétaire du lot à l'égard du syndicat des copropriétaires.

2) que si la réception de la notification prévue à l'article 6 est intervenue avant le 1er septembre 2004, les règles anciennes s'appliquent entre les parties et le syndicat des copropriétaires ;

3) que si la vente a été définitivement conclue avant le 1er septembre 2004 et que la réception de la notification prévue à l'article 6 a eu lieu à compter du 1er septembre 2004, il convient de distinguer :

- les rapports entre le syndicat des copropriétaires et les parties à l'acte (vendeur/acheteur) qui sont régis par les nouvelles dispositions ;

- les rapports entre ces parties qui restent soumis aux dispositions antérieures sauf convention contraire signée entre elles ;

4) qu'il convient, pour les rédacteurs de l'avant-contrat, d'appeler tout spécialement l'attention des parties :

- sur les charges de nature à leur incomber définitivement au titre des dépenses ;

- que dans le cas de services collectifs avec comptage individuel (eau froide, eau chaude, chauffage, climatisation...) il leur appartient, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires ;

5) que l'application des règles précitées interdit au syndic de conserver des fonds postérieurement à la réception de la notification prévue à l'article 6 étant observé qu'aux termes de l'article 5-3° du décret modifié l'acquéreur devra reconstituer les avances mentionnées à l'article 45-1 alinéa in fine du même décret ;

6) qu'en conséquence les comptes d'attente vendeur ne sont plus possibles.