

MINISTÈRE DE LA JUSTICE
COMMISSION RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ

La recommandation ci-après annule et remplace la précédente recommandation compte tenu de la loi SRU du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 27 mai 2004.

<p style="text-align: center;">RECOMMANDATION N°3 RELATIVE À L'IDENTIFICATION ET À L'INFORMATION DES COPROPRIÉTAIRES</p>

La Commission,

Vu les articles 6, 32 et 65 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 ;

Considérant que, dans la pratique, ne sont pas toujours donnés au syndic les moyens de tenir à jour la liste prévue à l'article 32 susvisé dans des conditions d'exactitude satisfaisante ;

Qu'en effet, l'actualisation d'une telle liste n'intervient normalement que dans les cas de mutation ou de création d'un droit réel puisque, dans de telles hypothèses, les parties, le notaire, l'avoué ou l'avocat sont tenus d'en aviser le syndic par l'application de l'article 6 du décret susvisé ;

Que ces prescriptions ne sont pas toujours respectées, aucune obligation d'information ne pesant sur quiconque en cas notamment de changement de domicile, de décès ou d'incapacité du copropriétaire ou d'élection de domicile ;

Que ces lacunes pourraient être comblées si chacune des personnes concernées avait conscience que le respect d'un minimum de formalités est susceptible d'améliorer la gestion de la copropriété et d'éviter des procédures inutiles ou vouées à l'irrecevabilité.

En conséquence,

La Commission recommande :

1. - Aux syndics de s'efforcer de tenir à jour la liste des copropriétaires et des titulaires de droits sur les lots, conformément à l'article 32 du décret du 17 mars 1967, étant précisé que les copropriétaires peuvent prendre connaissance de cette liste dans le bureau du syndic ;
2. - Aux notaires, avocats ou avoués, selon le cas, de faire remplir par les intéressés une fiche de renseignements précisant le nouveau domicile à l'occasion de chaque mutation ou de chaque constitution de droits sur un lot et de la transmettre au syndic ;
3. - Aux notaires, avocats ou avoués, selon le cas, d'inviter les propriétaires indivis à désigner un mandataire commun ;

4. - Aux notaires chargés d'une succession ou à l'administration des domaines en cas de succession vacante d'aviser dès que possible le syndic en lui fournissant les précisions nécessaires relatives à la date et au lieu du décès, et à l'identité des ayants droit ;
5. - Aux notaires et aux avocats de notifier au syndic toute mutation résultant d'une vente publique dès la publication de l'adjudication ;
6. - Aux tuteurs ou aux curateurs d'un majeur protégé, à l'administrateur légal ou au tuteur d'un mineur de notifier au syndic la décision les désignant et les décisions ultérieures modifiant la situation de l'intéressé.
7. - Aux copropriétaires de répondre aux demandes de renseignements émanant du syndic de leur immeuble pour l'établissement ou la mise à jour de la liste des copropriétaires et, en cas de mutation d'un lot, de transmettre à l'acquéreur les informations relatives à l'organisation de la copropriété de l'immeuble, notamment le règlement de copropriété et les convocations aux assemblées qu'il aurait pu recevoir avant la mutation, pour une date qui lui serait postérieure.
8. - Aux syndics, de rappeler aux copropriétaires, en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la nécessité d'être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.
9. - Aux notaires et aux parties, que tant que la notification prévue à l'article 6 n'a pas été faite, le transfert de propriété du lot est inopposable au syndicat.
10. - Aux copropriétaires qu'ils doivent notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, leur domicile réel ou élu soit en France métropolitaine, si l'immeuble y est situé, soit dans le département d'outre-mer ou le territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble.

La présente recommandation annule et remplace la précédente recommandation n°3.