

La mutation d'un Lot

Par Audrey DEJEAN DE LA BATIE
(Merci d'éteindre vos micros)



Qu'est-ce que c'est "la mutation" ?

Désigne un changement dans la propriété d'un bien immobilier : changement de propriétaire ou transfert de la propriété).

Les ventes représentent des mutations à titre onéreux mais peuvent parfois être à titre gratuit.

En règle générale chaque "mutation", chaque changement de propriétaire, va donner lieu à la perception d'un impôt par l'état : droit de mutation à titre onéreux ou gratuit.

Les changements de propriétaires auront également pour conséquence une modification du nom du propriétaire au fichier immobilier : afin de le rendre opposable aux tiers.

C'est le notaire a le monopole de la publicité foncière : il publie au fichier les actes qu'il reçoit et qui constatent le transfert de propriété d'un lot : d'une personne à une autre.

Nous nous attacherons essentiellement aux conséquences de la mutation d'un lot pour les copropriétaires :

- Dans les rapports entre ceux qui vendent/donnent/les héritiers d'une personne décédée
- Dans les rapports entre le syndicat des copropriétaires et le nouveau propriétaire

I/ Mutation d'un lot à titre onéreux

II/ Mutation d'un lot à titre gratuit

- 1) Par donation
- 2) Par succession



Mutation à titre onéreux : la vente d'un lot de copropriété

Article 1582 et suivants du code civil : La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.

Article 1583 du Code civil : Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Dès lors qu'on s'est mis d'accord sur la chose et sur le prix il y a vente. Attention quand vous échangez des e-mail avec des acquéreurs : une offre de vente ou d'achat qui est acceptée par l'autre partie vaut vente !

- A. [Les grandes étapes de la vente : étude d'une vente entre particuliers d'un lot partie privative](#)
- B. [Vente d'une partie commune par le syndicat des copropriétaires](#)



A. Les grandes étapes de la vente

1°) Une offre acceptée

2°) Une promesse de vente/un compromis de vente

3°) La signature de l'acte de vente

4°) Après la vente



Les grandes étapes de la vente : Offre acceptée

Une offre acceptée vaut vente entre les parties. Toutefois, de manière générale, on suspend le transfert de propriété et le paiement du prix à la réalisation de certaines conditions: les "conditions suspensives" : exemple :

- Que l'acquéreur obtienne son financement,
- Que l'acquéreur ait son permis de construire,
- Que l'acquéreur ait signé la vente de son ancienne résidence,
- Si c'est une société qui achète, qu'elle soit constituée au moment de l'achat
- Que le vendeur puisse fournir un certains nombres de documents obligatoires
- Que la commune ait renoncé à son droit de "préemption"



Les obligations du vendeur et de l'acquéreur

Le vendeur d'un lot a deux obligations principales :

- Information
- Délivrance conforme

L'acquéreur doit payer le prix de vente : les fonds doivent être sur le compte du notaire le jour de la signature de l'acte de vente.



La promesse/Le compromis de vente

C'est un contrat qui "officialise" l'accord de la vente et ses conditions. On se met d'accord sur le bien qui va être vendu et sur le prix sous réserve que l'ensemble des conditions suspensives soient "levées".

On l'appelle un **avant-contrat** de vente :

- La promesse de vente est reçue par un notaire et est publiée au fichier immobilier : c'est un acte authentique
- Le compromis de vente est un document "sous seing privée" qui ne fait pas l'objet d'une publication

Il fixe des délais de réalisation de ces conditions : afin de signer l'acte de vente.

En général, il faut compter minimum 3 mois entre la signature de la promesse de vente et la vente.



A la promesse : Les documents d'information qui doivent être remis par le vendeur à l'acquéreur

Ces documents sont nécessaires à la parfaite information de l'acquéreur, qui doit savoir "dans quoi il s'engage": le notaire vérifie le consentement "éclairé" des parties.

- Quel est l'état du bien qu'il achète ?
- Quelles sont les règles dans cette copropriété ? Peut-on louer le bien? Peut-il faire de la location saisonnière ? Puis-je ouvrir exercer mon activité commerciale ? Ma profession libérale dans le logement?...))
- Quel est l'état de la copropriété ? Quel est le montant des charges de copropriété ? Y a t-il des travaux à venir qu'il va falloir financer ? Y a t-il beaucoup d'impayés ?



Les documents à fournir à la promesse

1) Sur l'état du bien vendu

- Titre(s) de propriété du bien (que le vendeur remet à son notaire)
- Plans du/des lots vendus tels qu'annexés au règlement de copropriété
- Dossier de diagnostics techniques concernant les parties privatives
- Le certificat de mesurage loi carrez

2) Sur l'état de la copropriété

- Le règlement de copropriété et tous ses modificatifs publiés
- La fiche synthétique de la copropriété
- Dossier de diagnostics techniques concernant les parties communes
- Les procès-verbaux d'assemblée générale (ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années)
- Le carnet d'entretien de la copropriété
- Informations financières concernant la copropriété contenues dans le "pré-état daté "
- **Le Projet de plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) s'il a été établi**

3) Si la copropriété est incluse dans le périmètre d'une ASL

- Statuts de l'ASL
- 3 Derniers PV d'Assemblée générale de l'ASL
- Questionnaire de situation à remplir par le président de l'ASL



Précisions sur certains documents : le certificat de superficie

- On part du principe que le prix de vente dépend de la surface mesurée selon les critères de la loi "carrez" : il doit être annexé dès la promesse
- Il est souvent inclus dans le dossier de diagnostics techniques mais peut avoir été établi antérieurement
- A la fin de la vente, le notaire remet à l'acquéreur un certificat de superficie "carrez" signé par les parties
- L'acquéreur a 1 an à compter de la signature de la vente pour faire remesurer le bien
- S'il voit une différence de plus de 5% par rapport au mesurage effectué : Il peut agir contre le vendeur en diminution du prix




Précisions sur certains documents : le dossier de diagnostics technique parties privatives

Diagnostique	Dans quels cas?	Durées de validité
Amiante : "état" ou "constat" mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.	<ul style="list-style-type: none"> - tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. - si le diagnostic a été réalisé avant le 1er avril 2013, il doit être renouvelé en cas de vente du logement, même en l'absence d'amiante. 	<ul style="list-style-type: none"> - Illimité si constat négatif - 3 ans si de l'amiante a été détecté en bon état de conservation
Plomb : constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949.	<ul style="list-style-type: none"> - Illimitée si le diagnostic est négatif. - Si diagnostic positif : il doit avoir été établi moins d'un an avant la signature de la promesse de vente - Toutefois, si l'état produit lors de la promesse n'est plus valide au moment de l'acte authentique, il devra être remplacé par un nouveau document
Termites : Etat relatif à la présence de termites	Tous les immeubles bâtis situés dans les zones contaminées, (délimitées par arrêtés préfectoraux).	<ul style="list-style-type: none"> - Validité 6 mois - A refaire en cas de nouvel arrêté municipal déclarant une zone nouvelle d'infestation (art. D 271-5 CCH). Et si l'état produit lors de la promesse n'est plus valide au moment de l'acte authentique, il devra être remplacé par un nouveau document
Mérules : information sur la présence d'un risque de mérule.	tous les immeubles bâtis situés dans les zones contaminées et délimitées par arrêté préfectoral (article L 131-3 du CCH).	pas de durée fixée
Assainissement : contrôle de l'installation individuelle d'assainissement.	Tous les immeubles bâtis non raccordés au réseau public (à Vérifier avec le service d'assainissement des communs- à Paris, certains quartiers sont concernés en vue des épreuves de jeux olympiques)	3 ans
Etat des risques et pollution des sols	tout type d'immeubles situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, dans une zone à potentiel radon ou dans une zone de sismicité définie par décret.	Validité 6 mois.



Précisions sur certains documents : le dossier de diagnostics technique parties privatives

<p>DPE (diagnostic de performance énergétique)</p>	<p>les immeubles concernés par le DPE sont les bâtiments clos et couverts situés en France métropolitaine et dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude . Par exception, les immeubles listés à l'article R R126-15 du CCH ne donnent pas lieu à diagnostic (par exemple un bâtiment destiné à être habité moins de 4 mois par an).</p>	<p>Durée de validité : dix ans. Attention : lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes : Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024. Nouveauté arrêté ministériel à paraître : nouvelle méthode de calcul pour les DPE d'une surface de moins de 40 m² : il faut aller sur le site de l'observatoire de l'ADEME pour mettre à jour l'étiquette d'un ancien DPE</p>
<p>Etat de l'installation intérieure d'électricité</p>	<p>Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.</p>	<p>3 ans</p>
<p>Etat de l'installation intérieure de gaz</p>	<p>Immeuble d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation, dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans.</p>	<p>3 ans</p>
<p>Diagnostic Bruit : état des nuisances aériennes sonores</p>	<p>Les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou les immeubles non bâtis constructibles qui font l'objet d'une vente. Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone, l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ainsi que la mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est situé l'immeuble doit être intégré au dossier de diagnostic technique.</p>	<p>En général inclus dans l'état des risques et pollution</p>
<p>Appareils chauffage à bois- Nouveauté de la loi Climat de 2022 partant du constat que les cheminées à foyer ouvert sont à l'origine d'importantes émissions de dioxyde de carbone non compensées par la plantation de nouvelles forêts et d'une pollution aux particules fines.</p>	<p>Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un « plan de protection de l'atmosphère » prévu à l'article L. 222-4 du Code de l'environnement, le vendeur doit joindre au dossier de diagnostic technique (DDT) un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet du département.</p>	

Précisions sur certains diagnostics : le "pré-état daté"

Article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

"2° Les informations financières suivantes :

- a) 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** ;*
- b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;*
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;*
- d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.*

Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2° sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.

Le contenu des informations financières prévues au présent 2° est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les informations mentionnées aux b et c du présent 2° ne sont pas exigées ;"

(syndicat composé de moins de 5 lots max ou si le budget sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15.000 € :article 41-8 de la loi 10 juillet 1965)



Précisions sur certains diagnostics : le "pré-état daté"



- Le notaire qui rédige la promesse adresse au vendeur ou au syndic un questionnaire pré-état daté
- Ces informations peuvent être fournies par le vendeur ou le questionnaire peut être rempli par le syndic
- Vous trouverez ces informations sur votre extranet accessible aux copropriétaires et sur les annexes comptables lors de l'approbation des comptes
- Elles seront "renouvelées" à la signature de la vente par la remise de l'état daté.
- Attention : le montant maximum de l'état daté est fixé par décret en 2020 : 380€ : **seul l'état daté est facturable par le syndic au vendeur.**
- **Le pré-état daté n'a pas à être sur-facturé** : Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 18 février 2021, n° 18/18902 précise explicitement que les frais de pré-état daté n'étant pas inclus dans le forfait du syndic n'a pas à être facturé.

Les charges de copropriétés : Convention entre le vendeur et l'acquéreur négociée dès la promesse

Après la vente, le syndic appellera les fonds à celui qu'il sait propriétaire au moment où il émet l'appel.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

"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."*



Les charges de copropriétés : Convention entre le vendeur et l'acquéreur négociée dès la promesse



Article 6-3 du décret du 17 mars 1967

"Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux."

Dès la promesse qui fixe les modalités de la vente, il faut penser à négocier les remboursements des charges de copropriété entre les parties :

- **Pour les provisions comprises dans le budget prévisionnel** : l'acquéreur rembourse au vendeur le trimestre déjà payé par le vendeur au prorata du temps de jouissance (entre le moment où il entre dans les lieux et la fin du trimestre)
- **Pour les provisions des dépenses hors budget (travaux)** : on prévoit en général que celui qui a pu assister à l'assemblée générale qui a décidé ces travaux, les a budgétisés et a pu y voter, les paye.
- En cas d'AG entre la promesse et la vente qui prévoit le vote de travaux, le vendeur doit penser à donner pouvoir à l'acquéreur d'être présent et de voter !
- On peut prévoir qu'à **la fin de l'exercice**, s'il y a un trop ou un moins perçu au-delà d'une certaine somme il soit appelé au vendeur ou remboursé par l'acquéreur au vendeur à première demande.
- **Attention penser au remboursement des charges d'eau / de chauffage** : le syndic les facture à la fin de l'année à celui qui est copropriétaire !

Conventions entre les parties dès la promesse : les impôts

De même que pour les charges il faut penser à se faire rembourser les impôts - c'est conventionnel : le fisc ne connaît que la personne qui est propriétaire au moment où il émet son rôle. Le fisc est informé du changement de propriétaire : 6 mois environs

- **Taxe d'habitation** : en général on n'en prévoit pas le remboursement : celui qui est propriétaire au 1er janvier de l'année la règle
- **Taxe foncière** : On prévoit que le vendeur (qui en général reçoit la taxe foncière) la paye, mais qu'il se fait rembourser par l'acquéreur au prorata du temps passé (entre la date de la vente et la fin de l'année) sur la base du montant de la taxe de l'année précédente (attention cependant : la taxe foncière peut augmenter de manière importante – d'une année sur l'autre ex : à Paris : entre 2022, 2023, 2024)





Autres conventions de remboursement

- **Si vente d'un logement loué** : remboursement des loyers et du dépôt de garantie par le vendeur à l'acquéreur
- **Si diagnostic assainissement non conforme** : des travaux doivent être effectués (dans l'année qui suit la date du diagnostic) : ce sont des travaux qui devront être entrepris par l'acquéreur - éventuellement prévoir une négociation à ce sujet dès la promesse (voir dès l'émission de l'offre) pour que le vendeur en prenne une partie à sa charge à prélever sur le prix
- **Si procédure en justice en cours avec le syndicat des copropriétaires** : le vendeur ne pouvant bénéficier de l'issue (heureuse ou non) peut prévoir que son acquéreur lui rembourse les frais avancés pour la procédure
- **Fonds de travaux** : il est attaché au lot : s'il n'est pas utilisé il bénéficiera à l'acquéreur : on en prévoit le remboursement au vendeur. (de moins en moins applicable au vu de l'importance des sommes)



Après la signature de la promesse

- **L'acquéreur a 10 jours pour changer d'avis**
- C'est également le délai qu'on prévoit en général pour le versement du dépôt de garantie / indemnité d'immobilisation
- L'acquéreur doit au moyen de la copie de la promesse déposer son dossier dans plusieurs banques pour obtenir son financement (si une condition suspensive de financement est prévue) : Il faut être très réactif !
- **Le vendeur doit rester assuré** : c'est lui qui a la garde du bien : en cas de dégât des eaux entre la promesse et la vente : il devra faire la déclaration de sinistre auprès de son assurance : il y aura "subrogation de l'acquéreur dans les droits du vendeur.
- **Le notaire constitue le dossier de la vente :**
 - Vérifie l'état civil et la capacité des parties (pas de tutelle ou de curatelle)
 - Vérifie que le vendeur n'est pas condamné comme « marchand de sommeil »
 - Vérifie que l'acquéreur, son conjoint/partenaire de PACS ou associé de société, n'est pas déjà copropriétaire dans l'immeuble ou que s'il l'est, qu'il ne fait pas l'objet d'une mise en demeure de payer ses charges restée infructueuse depuis plus de 45 jours (article 2011 L 10 juillet 1965) : si c'est le cas : l'acquéreur peut pas acheter !

Après la signature de la promesse : contenu de l'état daté



Le notaire récupère les derniers éléments manquants auprès du syndic et notamment : l'état daté (de moins d'un mois à la date de la vente) - Article 5 Décret du 17 mars 1967

"Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot ou les lots objets d'une même mutation, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour chaque lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;*
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;*
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;*
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ; (si un emprunt a été souscrit ou si étalement de sommes dues au titres des travaux sur 10 annuités)*
- e) Des avances exigibles.*

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour chaque lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1; (avances de fonds destinées à constituer des réserves et qui sont remboursables au copropriétaire sortant)*
- b) Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.*

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour chaque lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;*
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;*
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.*

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente à chaque lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie."



Contenu de l'état daté

PARTIE FINANCIERE

I/ Sommes dues par le copropriétaire vendeur au syndicat au moment de la mutation

Conseil : le vendeur doit vérifier ces sommes et en demander toutes les explications au syndic

II/ Sommes dues par le syndicat des copropriétaires au vendeur

- Avances de trésorerie ou emprunt du syndicat des copropriétaires auprès du copropriétaire vendeur
- Provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à la suite d'une mise en demeure pour des provisions impayées du budget prévisionnel

III/ Sommes qui pourraient être appelées à l'acquéreur (futurs appels de fonds)

L'acquéreur doit être informé des provisions de charges qu'il va être amené à payer quand il sera propriétaire

PARTIE ADMINISTRATIVE

Toute information utile sur la copropriété : références du contrat d'assurance de l'immeuble, date de construction, diagnostics parties communes effectués, état des procédures en cours...

IV/ Montant de l'opposition faite par le syndic sur le prix de vente : sommes qui sont dues par le vendeur au syndicat et qui sera prélevée sur le prix de vente avant de le verser au vendeur (article 20 de la loi du 10 juillet 1965) : A vérifier par le vendeur

A l'approche du grand jour de la vente

- La veille ou le jour j : prévoir une dernière visite du bien pour vérifier :
 - Qu'il n'y a pas eu de dégât des eaux
 - Faire les relevés de compteurs
 - Vérifier que le vendeur a bien déménagé : notamment que la cave est bien débarrassée
- L'acquéreur doit se faire assurer pour le jour de la signature de la vente
- Penser à faire suivre son courrier.
- On calcule les proratas : venir avec un chéquier pour le jour de la signature.



La signature de la vente : c'est le grand jour !

Toutes les conditions suspensives prévues à l'acte de vente ont été levées :

- l'acquéreur a eu son financement,
- Tout le monde est bien capable d'acheter,
- Les diagnostics périmés ont été renouvelés ,
- On a obtenu l'état daté du syndic avant la vente.

L'acte authentique de vente réitère les accords pris à la promesse et constate la levée de toutes les conditions suspensives.

C'est le moment où l'acquéreur paye le prix et le vendeur remet les clés.

Pensez à venir à vos RDV chez le notaire avec vos pièces d'identité



Après la vente : Notification au syndic- Avis de mutation (article 6)

Article 6 du décret du 17 mars 1967

"Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, (...) est notifié sans délai, au syndic :

- *soit par les parties,*
- *soit par le notaire qui établit l'acte, (...)*
- *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 et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit*
 - ***et, le cas échéant, du mandataire commun (...)***
 - *Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi : si un emprunt a été souscrit pour financer des travaux par exemple : les sommes restant dues sont immédiatement exigibles mais l'acquéreur peut reprendre le prêt avec l'accord de la banque et de la caution)*
- *Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée. »*

C'est au moment où il reçoit l'avis de mutation que le syndic sait qu'on a changé de propriétaire : pas avant !





Après la vente : Notification article 20

Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 :

- I.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et **si le vendeur n'a pas 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 syndic,**
- **avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.**
- Avant l'expiration d'un **délai de quinze jours** à compter de la réception de cet avis, **le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds** dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. **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 par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndic, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.
- Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.
- L'opposition régulière vaut au profit du syndic mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1. (Hypothèque légale du syndic)

B. La vente d'une partie commune par le syndicat des copropriétaires

- Le syndicat des copropriétaires a la personnalité morale et peut décider en assemblée générale de vendre une partie commune dont il n'a plus l'utilité : ex : local à vélo ou loge du gardien.
- La décision d'aliéner une partie commune se prend en assemblée générale à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si pas atteinte à la destination)
 - Majorité des copropriétaires par tête,
 - Représentant les 2/3 des voix des copropriétaires
- Si le vote n'a pas recueilli la majorité des 2/3 en première lecture mais a recueilli :
 - la moitié membres des copropriétaires par tête présents représentés ou ayant votés par correspondance (les absents ne sont pas comptés)
 - qui représentent 1/3 des voix

En seconde lecture, vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965)

- **Attention si l'aliénation de cette partie commune porte atteinte à la destination de l'immeuble : vote à l'unanimité**



La vente d'une partie commune par le syndicat des copropriétaires

- Il faut **individualiser le lot** avant de le vendre : recourir à un géomètre et lui attribuer un nombre de tantièmes,
- Un notaire devra également intervenir pour rédiger le modificatif de RCP et l'acte de vente (dans le même acte ou par acte séparé),
- Si vous avez déjà une idée de l'acquéreur : pensez à négocier que les honoraires de géomètre et de notaire soient pris en charge par l'acquéreur.



La vente d'une partie commune par le syndicat des copropriétaires

La résolution d'assemblée générale qui décide de la vente doit être rédigée avec soin et comporter :

- La description précise du lot vendu (la chose)
- Le prix de vente,
- Le nom de l'acquéreur (éventuellement ou délégation de pouvoirs),
- **Précision que le transfert de propriété est suspendu jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente,**
- Dans les grandes lignes : les modalités de la vente (ex : si l'Acquéreur compte recourir à un prêt pour acheter/ le fait que l'ensemble des frais de modificatifs- honoraires du géomètre et du notaire soient à la charge de l'acquéreur)
- Eventuellement : Annexe du projet de modificatif s'il a été déjà établi par le géomètre;

Délégations de pouvoirs :

- Pouvoir spécial du syndic pour signer les actes de modificatif et de vente au nom du syndicat ;
- Eventuellement : délégation de pouvoirs spéciale au conseil syndical pour choisir un acquéreur dans les conditions fixées par l'AG (avec mention d'un prix minimum);
- Délégation de pouvoirs au conseil syndical ou au syndic pour réunir les documents nécessaires à la rédaction de ces actes et notamment effectuer les diagnostics auprès des diagnostiqueurs de leurs choix.



II/ La mutation à titre gratuit d'un lot

A. En cas de succession

1°) Si les "ayant-droits" (héritiers présumés) sont connus

2°) Si l'on ne connaît pas les héritiers présumés

B. En cas de donation de toute la propriété ou d'une partie démembrée de la propriété



A. En cas de succession : si les "ayants-droits" sont connus



Lorsqu'une personne décède, son patrimoine au jour de son décès est immédiatement transmis à ses héritiers **ayant accepté la succession**.

On considère que les héritiers ayant acceptés la succession "continuent la personne du défunt" : Ils deviennent propriétaires des biens constituant "l'actif" de la succession, mais sont aussi redevables du "passif de succession".

Pour connaître les héritiers "présumés" d'une succession :

- * Certificat d'hérédité (qui peut être établi en mairie)
- * le notaire rédige un "acte de notoriété" : qui liste les "ayant-droits" de la personne décédée.

Cet acte est enregistré "sur Etat" au service de publicité foncière et le nom du notaire qui a rédigé cet acte figurera en marge de l'acte de décès (notification doit être faite par le notaire au service de l'état civil de la personne décédée).

Lors de l'ouverture de la succession

Le notaire, en général saisi par les héritiers présumés :

- Vérifie qui sont les héritiers
- Liste la situation du patrimoine du défunt : actif et passif
- Ecrit au créanciers potentiels (dont le syndic) pour connaître le montant des dettes de la personne décédée vis-à-vis au jour du décès

Les héritiers potentiels disposent d'un certain temps pour "opter":

- Accepter purement et simplement la succession,
- Y renoncer,
- L'accepter à concurrence de l'actif net,



Lors de l'ouverture de la succession: l'option successorale

- Article 771 du Code civil : *"On ne peut contraindre un héritier à opter avant la fin d'un délai de 4 mois à compter de l'ouverture de la succession" (date du décès)*
- Article 780 du Code civil : *"La faculté d'option se prescrit par dix ans à compter de l'ouverture de la succession."*

L'héritier qui n'a pas pris parti dans ce délai est réputé renonçant."

- Article 782 du Code civil : *"L'acceptation pure et simple peut être expresse ou tacite.*
- *Elle est expresse quand le successible prend le titre ou la qualité d'héritier acceptant dans un acte authentique ou sous seing privé.*
- *Elle est tacite quand le successible saisi fait un acte qui suppose nécessairement son intention d'accepter et qu'il n'aurait droit de faire qu'en qualité d'héritier acceptant."*

Est-ce que le fait de payer les appels de charges envoyés par le syndic vaut "acceptation tacite" de la succession?

Non : Il s'agit de la conservation du patrimoine du défunt, de payer les dettes de la personne décédée et d'éviter une aggravation du passif successoral

[Article 784 du Code Civil](#) : *" Les actes purement conservatoires ou de surveillance et les actes d'administration provisoire peuvent être accomplis sans emporter acceptation de la succession, si le successible n'y a pas pris le titre ou la qualité d'héritier"*



Que fait le syndic pour adresser les appels de fonds si une personne est décédée ?

Le syndic doit se rapprocher du notaire pour lui adresser les appels de fonds :

- soit le notaire a reçu pouvoir de la part des héritiers pour régler les dettes directement,
- soit il faut lui demander qui sont les héritiers potentiels connus, leurs coordonnées et leur adresser les appels de charges.
- En attendant de connaître qui sont les héritiers et qui est propriétaire du bien : les convocations aux assemblée générales sont adressées au notaire ou à tous les héritiers potentiels figurant sur l'acte de notoriété



Que faire si aucun héritier potentiel connu ne prend parti et si personne ne paye ?

- Si personne ne paye, le syndic peut, passé le délai de 4 mois, sommer l'héritier, de prendre parti par acte "extra-judiciaire" réalisé par un commissaire de justice (article 771 du Code civil)

- **Article 772 du Code civil :**

Dans les deux mois qui suivent la sommation, l'héritier doit :

- prendre parti
- ou solliciter un délai supplémentaire auprès du juge lorsqu'il n'a pas été en mesure de clôturer l'inventaire commencé ou lorsqu'il justifie d'autres motifs sérieux et légitimes.

Ce délai est suspendu à compter de la demande de prorogation jusqu'à la décision du juge saisi.

A défaut d'avoir pris parti à l'expiration du délai de deux mois ou du délai supplémentaire accordé, l'héritier est réputé acceptant pur et simple.



L'attestation de propriété immobilière

- Acte reçu par le notaire et publié au service de publicité foncière qui **constate l'acceptation de la succession et le transfert de propriété du bien**
- Ce n'est pas un acte "translatif de propriété", c'est un **acte déclaratif** : le transfert de propriété rétroagit au jour du décès : En France on succède à la personne.
- Si le bien est « dévolu » à plusieurs héritiers : indivision sur le bien
- Il est aussi possible qu'à l'issue de la succession le droit de propriété se trouve "démembré" (ex Epoux survivant a l'usufruit, les enfants sont nu-propriétaires)



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

"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, (...)*
- *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 et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit*
- *et, le cas échéant, du mandataire commun (...)*
- *Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi : si un emprunt a été souscrit pour financer des travaux par exemple : les sommes restant dues sont immédiatement exigibles mais l'acquéreur peut reprendre le prêt avec l'accord de la banque et de la caution)*
- *Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée."*



Comment se répartissent les appels de charges en cas d'indivision?

- En principe, il faudrait s'adresser à chaque indivisaire pour sa "quote part" : principe de la division de la dette
- Sauf si un mandataire commun a été désigné,
- Si aucun mandataire commun n'a été désigné, le syndic peut saisir le président du tribunal judiciaire pour qu'il nomme un mandataire commun (article 23 de la loi du 10 juillet 1965)
- Article 813-1 du Code civil : Le mandataire commun désigné en justice

"Le juge peut désigner toute personne qualifiée, physique ou morale, en qualité de mandataire successoral, à l'effet d'administrer provisoirement la succession en raison de l'inertie, de la carence ou de la faute d'un ou de plusieurs héritiers dans cette administration, de leur mésentente, d'une opposition d'intérêts entre eux ou de la complexité de la situation successorale.

La demande est formée par un héritier, un créancier, toute personne qui assurerait, pour le compte de la personne décédée, l'administration de tout ou partie de son patrimoine de son vivant, toute autre personne intéressée ou par le ministère public."

Comment faire si les héritiers présumés n'ont pas "optés pareils"?



- **Si un héritier renonce à la succession:** il est réputé ne jamais avoir accepté : son droit va à l'héritier présumé de rang suivant (son enfant par exemple)
- **Si un héritier accepte à « concurrence de l'actif net » :** article 791 du Code civil : avantage :
 - 1° D'éviter la confusion de ses biens personnels avec ceux de la succession ;
 - 2° De conserver contre celle-ci tous les droits qu'il avait antérieurement sur les biens du défunt ;
 - 3° De n'être tenu au paiement des dettes de la succession que jusqu'à concurrence de la valeur des biens qu'il a recueillis.
- **Article 792-2 du Code civil :** *"Lorsque la succession a été acceptée par un ou plusieurs héritiers purement et simplement et par un ou plusieurs autres à concurrence de l'actif net, les règles applicables à cette dernière option s'imposent à tous les héritiers jusqu'au jour du partage."*

Les créanciers d'une succession acceptée par un ou plusieurs héritiers purement et simplement et par d'autres à concurrence de l'actif net peuvent provoquer le partage dès lors qu'ils justifient de difficultés dans le recouvrement de la part de leur créance incombant aux héritiers acceptants à concurrence de l'actif net."

2. Si l'on ne connaît pas les héritiers :

Comment faire pour recouvrer les charges de copropriété ?

- Le syndic doit **mandater un généalogiste** pour "trouver les héritiers"
- Il n'est pas nécessaire pour le syndic de se faire autoriser en assemblée générale pour mandater un généalogiste : c'est dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires, ça fait partie de sa mission de recouvrer les charges
- Le recours à un généalogiste n'engendre **aucun frais pour le syndicat des copropriétaires**. Il va se rémunérer sous la forme d'une commission prélevée sur l'actif net recueilli : En clair, ce sont les héritiers qui vont indirectement payer, dès lors qu'ils auront accepté au préalable de signer un "contrat de révélation de succession". A défaut, ou en cas de recherches infructueuses, ce sera aux frais du généalogiste.





Si l'on ne trouve pas d'héritiers : successions vacantes

- **Article 809 du Code civil** : *"La succession est vacante :*

1° Lorsqu'il ne se présente personne pour réclamer la succession et qu'il n'y a pas d'héritier connu ;

2° Lorsque tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ;

3° Lorsque, après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté, de manière tacite ou expresse."

- Le syndic peut saisir sur requête le juge, afin **qu'il confie la curatelle de la succession vacante, à l'autorité administrative chargée du domaine.** (article 809-1 du Code civil)
- Le syndic doit se faire au préalable **autoriser par l'assemblée générale des copropriétaires** (article 55 du décret du 17 mars 1967)
- Une fois le curateur nommé, le syndic lui adressera sa déclaration de créance (article 809-3 du Code civil)



B. En cas de donation

- **On peut donner son lot en pleine propriété** : le transfert de propriété est immédiat : le notaire rédige un acte de donation qui sera publié au service de publicité foncière
- Le changement de propriétaire est immédiat et est notifié "sans délais" au syndic (article 6 du décret du 17 mars 1967)
- **On peut également donner "un droit démembrement" sur son lot** :
 - **la nue-propriété** : vocation à recueillir la pleine propriété d'un bien quand l'usufruit s'éteint
 - **ou l'usufruit** : « *droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance* » (article 578 du Code civil)

Différence entre usufruit et nue-propriété

Droits sur le bien	Titulaires		
	Propriétaire (pleine propriété)	Nu-propriétaire	Usufruitier
Disposer du bien (le vendre par exemple)	Oui	Oui (avec l'accord de l'usufruitier)	Non (mais l'accord de l'usufruitier est nécessaire pour en disposer)
Utiliser un bien (l'occuper par exemple)	Oui	Non	Oui
Percevoir des revenus issus de ce bien (des loyers par exemple)	Oui	Non	Oui



En cas de démembrement de propriété : Qui est-ce qui vote en assemblée générale ?

- La convocation doit être adressée au nu-propiétaire, sauf accord entre le nu-propiétaire et l'usufruitier pour que ce dernier représente le lot.
- Le syndic doit être informé de la représentation de l'usufruitier par lettre recommandée avec accusé de réception



En cas de démembrement de propriété comment se répartissent les charges entre usufruitier et nu-propiétaire?

- Charges annuelles (appels de fonds dans le budget prévisionnel) :

C'est l'usufruitier qui est tenu de payer les charges annuelles de la propriété : assurances incendie, taxe d'habitation en cas d'occupation, frais de gestion (syndic), de réparations d'entretien comme les espaces verts, l'électricité des parties communes...

- Travaux : il y a lieu de distinguer les grosses réparations des travaux d'entretien.

- Grosses réparations : Le nu-propiétaire est redevable des grosses réparations, c'est-à-dire des réparations qui touchent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale (gros murs, poutres, toitures...).

Cependant, si ces travaux résultent d'un défaut d'entretien de la part de l'usufruitier, ce sera à ce dernier d'en assumer la charge.

- Travaux d'entretien : L'usufruitier est redevable de toutes les dépenses d'entretien, c'est-dire des dépenses nécessaires au maintien en bon état de l'immeuble. Les travaux d'entretien se définissent par opposition aux travaux de grosses réparations.



En cas de démembrement de propriété : qui peut être au conseil syndical ?

- Depuis la loi du 12 mai 2009 : l'usufruitier peut être membre du Conseil syndical (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)
- Le nu-propriétaire (considéré comme le propriétaire) peut être élu au conseil syndical
- Attention tout de fois : pas les deux en même temps !



Un usufruitier ou un nu-propiétaire peuvent-ils être syndic non professionnel?

- L'article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965 : *«Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer.»*
- Il n'y a pas de jurisprudence précise à ce sujet pour le moment certains juristes considèrent que si on ne détient pas un droit réel, c'est-à-dire un pouvoir direct et immédiat, sur un lot de cette copropriété, **ce n'est pas possible d'être syndic non professionnel**
- Le nu-propiétaire, fils, par exemple, a le droit de disposer du bien, mais c'est un autre, l'usufruitier, son père, qui a le droit de jouir de celui-ci à charge pour lui d'en assurer la conservation. Aucun des deux n'ayant la pleine propriété ne peut être désigné comme syndic.
- **D'autres considèrent que c'est possible si l'on a désigné un mandataire commun.**



MERCI A TOUS POUR VOTRE ATTENTION !

Votez pour l'ARC !!!

