
FICHE N° 14 - INDIVISION, USUFRUIT, DROIT D'USAGE D'UN LOT DE COPROPRIETE

Les règles de gestion posées par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont à compléter par celles de l'indivision (articles 815 à 815-18 du Code Civil) et celles de l'usufruit (articles 605,606 du Code Civil en particulier) et du droit d'usage et d'habitation (article 625 à 636 du Code Civil).

I. Obligation de se faire représenter en assemblée générale

1. La désignation amiable

L'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose :

« En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, 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. »

Principe : Il n'est pas possible au nu-proprétaire et à l'usufruitier de voter simultanément à l'assemblée générale. Chaque lot donne la possibilité de voter à une seule personne, nu-proprétaire, usufruitier ou mandataire d'où l'obligation pour les intéressés de désigner un mandataire commun.

2. Désignation par le règlement de copropriété

Le statut de la copropriété laisse au règlement de copropriété le soin d'organiser éventuellement une représentation autre que celle prévue par la loi en cas de démembrement de copropriété. Le règlement de copropriété peut comporter par exemple une clause stipulant que l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire et sera donc seul convoqué aux assemblées générales et aura seul le droit d'agir et de voter.

Mais les parties (nu-proprétaire et l'usufruitier) peuvent cependant s'opposer à cette clause par une convention contraire dûment notifiée au syndicat (Cassation Civile 3° 6 décembre 1983).

Tout possibilité de mandat tacite (prévu par l'article 815-3 alinéa 2 du Code Civil) est exclu en copropriété.

3. Désignation d'un mandataire judiciaire

L'article 61 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

« Pour l'application de l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal de grande instance statue, par ordonnance sur requête, lorsqu'en cas d'indivision ou d'usufruit la désignation d'un mandataire commun est demandée en justice »

A défaut de stipulation dans le règlement de copropriété et si les intéressés ne se mettent pas d'accord, la loi impose aux copropriétaires concernés de désigner un mandataire commun pour assurer leur représentation dans la copropriété.

Procédure :

Une requête peut être présentée à cette fin au président du tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble par ministère d'avocat.

La procédure n'est pas contradictoire mais l'ordonnance est susceptible d'appel s'il n'est pas fait droit à la requête (article 496 du NCPC).

Initiative :

Le magistrat peut être saisi :

- soit par l'usufruitier,
- soit par le nu-proprétaire,
- soit par le syndic.

Le syndic peut agir en cas de carence de l'usufruitier ou du copropriétaire.

Choix du mandataire :

Le mandataire commun peut être un tiers étranger à la copropriété. Il peut également être soit le nu-proprétaire, soit l'usufruitier d'un lot. Mais il ne peut assumer les fonctions de syndic ou être le conjoint du syndic ou l'un de ses préposés (article 22 de la loi du 10 juillet 1965).

II - Obligation d'information du syndic

1. En cas de constitution ou de vente d'un droit réel

a. Obligation pour le titulaire du futur droit de notifier au syndic

L'article 6 du décret du 17 mars 1967 dispose que :

« 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-proprété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droit est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte soit par l'avocat ou, soit 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 de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifié. »

Objectif : C'est la notification faite au syndic de la constitution du droit réel a pour but de faire connaître au syndic le changement du titulaire de droit réel et confère la qualité de « copropriétaire » au nouveau titulaire de droit réel à l'égard tant du syndicat que des autres copropriétaires (Cassation Civile 3° 6 novembre 1991).

Cas : La notification est prescrite en cas de vente d'un lot de copropriété ou de constitution sur un lot d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation ou transfert d'un de ces droits.

La notification est requise que la constitution ou le transfert de ces droits visés s'opère à titre gratuit ou à titre onéreux entre vifs ou à cause de mort (donation avec réserve d'usufruit ou réserve d'un droit d'usage et d'habitation ; la constitution d'un droit d'usufruit à titre onéreux ; la donation entre époux lorsqu'elle reçoit exécution au profit du conjoint survivant, le legs d'usufruit etc..)

Délai de la notification : la notification doit être faite sans délai (c'est-à-dire immédiatement après que soit intervenu l'une ou l'autre des opérations) à la diligence des parties (vendeur ou acheteur) ou de celui qui a établi l'acte (le notaire, l'avoué, l'avocat).

Contenu de la notification :

Elle doit comporter (article 6 alinéa 2) :

- la désignation du lot ou de la fraction de lot,
- l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu du titulaire du droit,
- l'indication du mandataire commun prévu par l'article 23 de la loi.

La notification doit être faite en principe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article 63 du décret du 17 mars 1967).

Sanction de l'absence de notification :

- Tant que cette notification n'est pas faite, le transfert de droit réel est inopposable au syndicat de copropriété qui peut donc continuer de convoquer l'ancien propriétaire aux assemblées générales et recouvrer les charges à son encontre (Cassation Civile 3° 3 octobre 1972).

- Le détenteur du droit réel n'est pas fondé à agir en nullité d'un délibération adoptée en assemblée générale à une date où le transfert de droit réel n'avait pas été notifié.

b. Obligation pour le syndic de communiquer l'état daté

L'article 5 du décret du 17 mars 1967 dispose que :

« Le syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes visés au précédent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire partie à l'acte, un état daté qui, en vue de l'information des parties et, le cas échéant, des créanciers inscrits, indique d'une manière même approximative, pour le lot considéré, et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du copropriétaire intéressé :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat,

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le copropriétaire intéressé à titre d'avance ou de provision, à titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances et provisions ;

c) S'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification ;

d) Le montant des charges afférentes au lot considéré, pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté. »

Objectif : avertir l'usufruitier et éventuellement le nu-propriétaire des charges dont le recouvrement leur sera réclamé après la vente.

L'état doit comprendre les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant. Cet article a donc été rédigé dans l'optique d'un transfert total du droit de propriété sans démembrement. Cependant, le syndic doit, à la demande du notaire ou du copropriétaire qui procède au démembrement de son droit de propriété, établir un tel état.

2. En cas de changement de domicile

L'article 64 du décret du 17 mars 1967 dispose que :

« En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine si l'immeuble y est situé, soit dans le département ou le territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble.

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 63 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic. »

Principe : Chaque titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception (article 63 du décret du 17 mars 1967), son domicile réel ou élu.

C'est à ce domicile réel ou élu ainsi porté à la connaissance du syndic que les notifications ou les mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 seront faites.

Sanction du défaut de notification : si un nu-propriétaire ou un usufruitier ne fait pas connaître au syndic son changement de domicile, le syndic peut continuer à lui adresser toutes les notifications ou mises en demeure prescrites par la loi à son ancienne adresse sans que ce le nu-propriétaire ou usufruitier puisse s'en plaindre en soulevant la nullité.

3. En cas de mise à jour de la liste de tous les copropriétaires et titulaires de droits visés à l'article 6 du décret du 17 mars 1967

L'article 32 du décret du 17 mars 1967 dispose que :

« Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 ci-dessus ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu »

Principe : L'article 32 du décret du 17 mars 1967 oblige le syndic à tenir à jour la liste des copropriétaires et titulaires de droits réels.

Mentions obligatoires :

- l'identification de tous les copropriétaires avec indication de leur état civil et celle de leur domicile réel ou élu,
- l'identification des lots qui leur appartiennent.
- l'identification des « titulaires de droits » visés à l'article 6 du décret du 17 mars 1967 (droit d'usufruit, droit de nue-propriété, droit d'usage ou d'habitation ...).

Mise à jour :

- Le syndic étant dans l'obligation d'établir la liste des copropriétaires sur laquelle doit figurer « leur domicile réel ou élu », il lui appartient lors de sa prise de fonction d'inviter les copropriétaires et les titulaires de droits visés à l'article 6 du décret à lui faire connaître leur domicile réel ou élu (article 64 du décret).

- Cette liste peut être mise à jour par le syndic grâce à la notification de tout transfert de propriété ou constitution de droit réel prévu par l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

III - La répartition des charges de copropriété

A. En cas de lot en indivision :

- si l'indivision a été organisée : le syndic peut se contenter d'assigner le gérant de l'indivision qui en application de l'article 1 873-6 aliéna 1^{er} du Code Civil représente les indivisaires

- si l'indivision n'est pas organisée, le syndic est dans l'obligation d'assigner tous les indivisaires compte tenu du fait qu'il n'est pas possible d'admettre qu'une clause de règlement de copropriété institue entre eux une solidarité. Chacun d'eux est tenu d'acquitter sa quote-part en fonction de ses droits dans l'indivision.

- Lorsque le syndicat est créancier de l'indivision, il est en droit par l'application de l'article 815-17 alinéa 1 du Code Civil soit de se faire payer par prélèvement sur l'actif avant tout partage soit de poursuivre la saisie et la vente du lot de copropriété indivis.

B. En cas de lot grevé d'usufruit (article 605 et 606 du Code Civil) :

1. Droit de poursuite du syndicat

Le démembrement de la propriété d'un lot entre usufruitier et nu-propriétaire est opposable au syndicat dès lors qu'il a été régulièrement notifié au syndic conformément à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

2. Contribution au paiement des charges communes

a) L'acte opérant le démembrement de propriété peut comporter des clauses prévoyant la répartition des charges entre le nu-propriétaire et usufruitier. La répartition entre le nu-propriétaire et l'usufruitier se fera conformément à ces clauses. Le syndic doit donc, au moment de l'appel des charges correspondant aux lots considérés, tenir compte de cette situation et procéder à une ventilation entre les charges imputables à l'usufruitier et celles imputables au nu-propriétaire.

b) En l'absence de clause, les charges se répartissent selon les principes posés par les articles 605 et 606 du Code Civil :

- les charges correspondantes aux « réparations d'entretien » au sens de l'article 605 du Code Civil sont supportées par l'usufruitier.

Les règles applicables à l'usufruit sont donc transposables au lot grevé d'un droit d'usage et d'habitation.

→ Le droit d'usage et d'habitation étant insaisissable (article 634 du Code Civil), le syndicat ne peut pas le faire vendre si son titulaire ne paie pas les charges dues (contrairement à l'usufruit).

Il s'agit de charges qui s'attachent à la jouissance :

a) les dépenses d'entretien et de réparation courantes des parties communes et des éléments d'équipements communs (frais de ravalement votés à la majorité de l'article 24),

b) les dépenses d'administration de l'immeuble (salaires et charges sociales des préposés du syndicat, honoraires d'architecte, les primes d'assurance des parties communes, les honoraires du syndic,)

- les frais de fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs (dépenses d'ascenseur, de chauffage, d'électricité, d'eau, de climatisation, d'entretien des espaces verts et de la voirie intérieure...),
- les impôts et taxes perçus sur l'immeuble ainsi que les primes d'assurance collective.

Cependant, les grosses réparations sont supportées par l'usufruitier lorsqu'elles ont été occasionnées par le « défaut de réparation d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit » (article 605 du Code Civil).

→ les charges correspondantes aux « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code Civil sont supportées par le nu-propiétaire.

L'article 606 du Code civil dispose que :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier »

Sont des grosses réparations « celles qui constituent une dépense exceptionnelle normalement prise sur le capital », dépenses nécessaires pour maintenir en état ou restaurer les structures essentielles de l'immeuble (réfection totale de l'installation électrique commune, réfection de toiture etc...)

Le syndicat de copropriété créancier du nu-propiétaire ou de l'usufruitier peut poursuivre la saisie et la vente du lot de copropriété en usufruit (article 815-18 du Code Civil).

C - En cas de lot grevé d'un droit d'usage et d'habitation (article 635 du Code Civil) :

→ Le droit d'usage et d'habitation portant sur la totalité de l'appartement objet du lot de copropriété, le titulaire de ce droit est tenu des mêmes charges que l'usufruitier et non des charges incombant normalement à un locataire (Cassation Civile 3° 14 novembre 1996).

IV - La mise en oeuvre du privilège immobilier spécial

L'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas représenté 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 syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. 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 de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. 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 syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 ».

Objectif : Cet avis adressé par le notaire de l'acheteur au syndic a pour but de permettre au syndic de recouvrer les créances du syndicat en faisant opposition sur le prix de vente du lot de copropriété.

Cas : lors de la mutation d'un lot de copropriété ou de constitution sur un lot d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation ou transfert d'un de ces droits.

Délai : La loi ne fixe pas de délai pour la notification de l'avis de mutation. Par contre, le syndic peut faire opposition dans les huit jours de l'avis de mutation.

Formes : Cet avis doit être fait dans les formes prévues par la loi (lettre recommandées avec avis de réception). Cette obligation pèse sur le notaire de l'acheteur (ou sur l'avocat en cas de vente judiciaire).

Absence d'avis au syndic : Si l'acheteur ne met pas par cet avis le syndic en mesure de faire opposition au versement du prix entre les mains du vendeur, l'acheteur peut être condamné à payer les sommes dues par ce vendeur au

syndicat (Cassation Civile 3° 11 janvier 1977). La responsabilité de l'acheteur n'empêche pas celle du notaire d'être engagée au titre du devoir de conseil s'il n'a pas

veillé à l'exécution de la formalité ou attiré l'attention de l'acquéreur sur les risques d'un paiement « hors la vue ».