

Modalités d'opposition lors de la vente de plusieurs lots appartenant à un même copropriétaire

Pour rappel, en cas de vente d'un lot de copropriété, le syndic est amené à remplir au préalable un « état daté », qui lui est adressé par le notaire en charge de la vente, et permettant notamment de faire le point sur l'état des dettes et créances du copropriétaire vendeur. Si le copropriétaire vendeur est à jour de ses charges, le syndic adresse au notaire chargé de la vente un certificat « *ayant moins d'une mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat* » (article 20 de la loi n°65-557 du 10/07/1965).

Si le vendeur n'est pas à jour du règlement de ses charges, le syndic dispose alors d'un délai de 15 jours, à compter de la réception de l'avis de mutation, adressé par le notaire, pour faire opposition sur le prix de la vente dans la limite des sommes qui sont dues au syndicat des copropriétaires, par exploit d'huissier.

Les créances pouvant faire l'objet de cette opposition sont limitativement énumérées à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000305770&fastPos=14&fastReqId=1786978968&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>).

Lorsque l'opposition porte sur la vente de plusieurs lots appartenant à un même copropriétaire, il est nécessaire, en plus de la ventilation des créances du syndicat prévues par l'article 5-1 du décret de 1967, de réaliser une ventilation en fonction de chaque lot objet de la vente. C'est ce que les juges de la Cour de cassation ont rappelé (Cass., 3^e civ., 03/11/2011, pourvoi n° 10-20182) en précisant (s'agissant de la vente de deux groupes de lots) que « *l'opposition devait comporter, non seulement la répartition des charges et des travaux selon le privilège ou le « super-privilège » que le syndicat invoquait mais aussi le détail des sommes réclamées selon leur nature, et le lot auquel elles étaient afférentes* » (en l'espèce les deux oppositions ne procédaient pas à la ventilation des sommes dues au syndicat de copropriétaires au titre de chaque lot mais reprenaient les mêmes chiffres sans explication). Cette précision a son importance car il se peut que certains lots vendus fassent l'objet d'une inscription de la part de créanciers, alors que d'autres non. Ceci aura pour conséquence de modifier éventuellement le rang du syndicat pour récupérer les sommes qui lui sont dues.