Le décès d'un copropriétaire peut avoir des conséquences importantes sur la gestion d'un immeuble, et notamment engendrer des difficultés financières dont pâtissent les autres copropriétaires.

Lorsqu'un décès survient, il est donc nécessaire de réagir au plus vite afin de connaître le nom des éventuels héritiers, et dans l'attente du règlement de la succession, savoir comment celle-ci sera administrée.

La nouvelle du décès est souvent propagée rapidement, surtout dans un immeuble de petite taille. Toutefois il arrive que le Syndic n'ait pas tout de suite connaissance de ce décès, ce qui peut être problématique notamment lors de la convocation aux AG et au moment du règlement des charges de copropriété qui sont appelées tous les trimestres.

- La convocation aux AG et les PV

En principe, le notaire chargé de la succession a le devoir, au titre de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 de notifier sans délai le transfert de propriété au Syndic. Mais dans l'attente de ce transfert, se pose la question de savoir à qui le Syndic doit-il adresser la convocation aux AG ainsi que les procès-verbaux des résolutions votées.

- La Cour de Cassation, dans un arrêt du 12 mars 2020, a rappelé que le Syndic ne peut valablement notifier les procès-verbaux d'assemblée, après notification du décès d'un copropriétaire, au notaire chargé de la succession. En effet, lorsque le notaire indique au Syndic être chargé du règlement d'une succession, celui-ci ne possède pour autant pas de mandat des héritiers de recevoir la notification des procès-verbaux d'assemblée générale.

Le Syndic ne peut alors valablement notifier au notaire les procès-verbaux d'AG, que si ce dernier possède un mandat où si les membres de la succession ont élu domicile à son étude.[Cour de Cassation, 3ème chambre civile, 12 mars 2020, n°18-11.988]

- Le Syndic n'est pas considéré comme fautif en continuant d'adresser les convocations et les PV aux défunts, tant que le transfert de propriété ne lui a pas été notifié. En effet, que ce soit pour la convocation à l'assemblée générale ou le règlement des charges communes, le Syndic doit s'adresser aux copropriétaires de lots figurant sur la liste prévue à l'article 32 du décret du 17 mars 1967 qui doit être tenue constamment à jour au vu des transferts de propriété qui lui sont notifiés.

Dès lors, tant que cette formalité n'est pas accomplie, il est normal que le Syndic n'ayant pas d'autre ressource, convoque la personne figurant sur sa liste, même si celle-ci est décédée.

Cependant, après cette notification, il doit adresser toute communication aux héritiers. Dans le cas contraire, les héritiers peuvent demander l'annulation de l'assemblée générale.

- Le recouvrement des charges

Après le décès d'un copropriétaire, les biens du défunt sont la propriété indivise de ses héritiers, ce sont donc eux qui, en principe doivent régler les charges de copropriété afférentes à ces biens.

- Le cas de l'indivision successorale

Il peut arriver, qu'à la suite d'une succession, plusieurs personnes deviennent héritières du bien. Si les héritiers ne sont pas diligents, où s'il existe une mésentente entre ces derniers et qu'à ce titre ils ne s'acquittent pas des charges de copropriété, le syndicat des copropriétaires n'est pour autant pas démuni.

A ce titre, le Syndic, en tant que représentant du Syndicat des copropriétaires, peut, en vertu de l'article 813-1 du code civil, demander la désignation d'un mandataire successoral, qui aura pour mission d'administrer provisoirement la succession.

Cette demande s'effectue par assignation en procédure accélérée au fond, au président du Tribunal Judiciaire du lieu d'ouverture de la succession.

- Le cas de la succession vacante

En sus du cas de l'indivision successorale, il est possible que la succession d'un copropriétaire soit vacante. Aux termes de l'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. »

Dans ce cas, le Syndic se doit d'être diligent ce qui suppose de mettre en œuvre une procédure. En tant que créancier, le Syndicat des copropriétaires, par l'entremise de son Syndic, possède qualité pour prendre l'initiative de faire nommer un curateur à la succession.

Cette demande s'effectue par requête au président du Tribunal Judiciaire du lieu d'ouverture de la succession.

Le curateur aura alors tout pouvoir pour régler les appels de fonds transmis par le Syndic, en puisant dans l'actif du copropriétaire décédé. Si cet actif demeure insuffisant pour apurer la dette, le curateur pourra faire procéder à la vente du lot afin de dégager des liquidités.

Recommandations du cabinet BJA :

Le Syndic doit se prémunir d'une éventuelle action en responsabilité en provenance du Syndicat des copropriétaires. En effet, ce dernier pourrait reprocher au Syndic de ne pas avoir transmis les appels de fonds si celui-ci n'a pas connaissance du nom des héritiers. Le Syndic doit donc, même en l'absence de mandat de l'assemblée générale, effectuer toute recherche pour trouver ces héritiers, notamment en se rapprochant du notaire chargé de la succession du défunt.Si aucun héritier ne se manifeste, où si aucun héritier n'est connu dans le cadre de la succession, il est conseillé de mandater un généalogiste successoral qui aura pour mission de rechercher de potentiels héritiers. A savoir que ce recours n'engendre aucun frais pour le Syndicat des copropriétaires puisque le

généalogiste se rémunère sur l'actif net recueilli, sous la forme d'une commission.