Le démembrement d'un lot de copropriété, entre indivisaires ou entre nus-propriétaires et usufruitiers, impose au Syndic et au Syndicat des copropriétaires de mettre en œuvre une gestion particulière de la copropriété.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 est notamment venue modifier les règles de représentation en cas de démembrement en copropriété.

Nous verrons les conséquences de cette ordonnance sur la représentation des titulaires de droit sur un même lot de copropriété ainsi que le régime d'imputation des charges de copropriété en cas de démembrement.

1. **Quelles sont les conséquences de l'ordonnance du 30 octobre 2019 sur la représentation en matière de démembrement ?**

Le démembrement d'un lot de copropriété oblige le Syndic à faire face à plusieurs copropriétaires, parfois un grand nombre, titulaires de droits sur le même lot de copropriété.

Afin de faciliter les relations entre le Syndic et les titulaires du droit sur ce lot de copropriété, l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, dispose qu'un mandataire devra être nommé par les indivisaires ou les nus-propriétaires et usufruitiers. Ce mandataire pouvant être lui-même titulaire d'un droit sur le lot ou une personne tierce.

Toutefois, l'article 23 dispose explicitement que dans le cas où il n'y a qu'un unique nu-propriétaire, ce dernier sera désigné d'office comment étant le mandataire :

« En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. »

A défaut d'une quelconque nomination, un des titulaires de droit sur le lot de copropriété ou le Syndic pourra saisir le Président du Tribunal Judiciaire afin de procéder à la désignation d'un mandataire.

Il est également permis de se référer au règlement de copropriété dont les clauses peuvent prévoir qui devra endosser le rôle de mandataire selon telle ou telle situation.

Dans les faits, le Syndic devra adresser les convocations aux assemblées générales ou les appels de fonds au mandataire. Il n'est donc pas tenu d'adresser ces éléments à l'ensemble des titulaires de droit sur le lot de copropriété.

Ce mandataire sera notamment tenu de représenter les autres titulaires de droit sur le lot de copropriété au cours des assemblées générales et disposera du droit de vote.

Toutefois, et si aucun mandataire n'a été désigné ou si la notification de cette désignation n'a pas été effectuée ou incorrectement effectuée, le Syndic devra adresser ces éléments à tous les indivisaires, usufruitiers et nus-propriétaires.

Dans l'hypothèse où le Syndic ne convoque pas l'ensemble des titulaires d'un droit sur ce lot, l'assemblée générale encourt la nullité[1].

Il est toutefois utile de noter que le Syndic doit être notifier du démembrement du lot de propriété selon les dispositions de l'article 6 du 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, soit par l'avocat qui a obtenu la décision

judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. »

A défaut de notification, le démembrement du lot de copropriété ne pourra être opposé au Syndic qui continuera de s'entretenir avec l'ancien propriétaire du lot.

2. Quel est le régime d'imputation des charges dans le cas d'un démembrement du lot de copropriété ?

Le démembrement du lot de copropriété a également une influence sur le mode de répartition des charges ainsi que sur leur règlement.

Dans l'hypothèse où les droits sur le lot de copropriété se répartissent entre un usufruitier et un nu-propriétaire, le mode de répartition des charges obéit aux dispositions des articles 605 et 606 du code civil.

Ces deux dispositions prévoient que l'usufruitier devra répondre aux charges liées aux réparations d'entretien de l'immeuble alors que le nu-propriétaire réglera les charges liées aux grosses réparations.

Ces dernières s'interprétant comme étant les réparations liées à la structure et à la solidité générale de l'immeuble : fondation, murs porteurs ou toitures par exemple.

Sur ce point, il convient de noter que les grosses réparations incombant au nu-propriétaire, c'est ce dernier qui aura la charge de participer au vote en assemblée générale concernant l'exécution de ces travaux et ce, malgré l'élection d'un mandataire.

Toutefois, les dispositions des articles 605 et 606 peuvent être écartées par une

clause particulière ou de solidarité inclue au sein du règlement de copropriété.

La clause particulière peut définir quel type de charges sera mis à la charge de l'usufruitier ou du nu-propriétaire ou encore indiquer que les charges seront exclusivement mises au débit de l'un ou de l'autre.

La clause de solidarité prévoira que l'ensemble des charges pourront être réclamées à l'un comme à l'autre sans aucune restriction.[2]

Concernant l'indivision, les charges devront être ventilées entre chaque indivisaire. En effet, la solidarité n'est pas acquise de plein droit dans le cadre d'une indivision.

En conséquence, le Syndic devra diviser le montant des charges entre chaque indivisaire en fonction de sa quote-part au sein de l'indivision.

Là encore, le règlement de copropriété pourra prévoir une clause de solidarité entre les indivisaires permettant de réclamer l'ensemble des charges sans ventilation entre les membres de l'indivision[3].

L'absence de cette clause au sein du règlement de copropriété empêchera notamment la condamnation solidaire des indivisaires.

Article rédigé par Paul Boscher

[1] CA Paris, 27 novembre 2008, n°07/17819

[2] Cass.civ.3ème, 30 novembre 2004, n°03-11201

[3] CA Lyon, 24 mars 2009, n°08/03647

Recommandations du cabinet BJA :

Dans l'hypothèse d'un démembrement de lot de copropriété, le cabinet BJA vous recommande de palier rapidement à l'absence de mandataire en saisissant le Tribunal compétent. L'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyant que cette désignation est entièrement à la charge des indivisaires ou des nus-propriétaires, cette procédure n'entrainera aucun frais pour la copropriété. La nomination d'un mandataire empêchera ainsi tout litige dans la gestion de l'immeuble et notamment la possible nullité d'une assemblée générale