De manière constante, la jurisprudence de la Cour de cassation considère que, lors d'une mutation à titre onéreux, pour que le Syndicat des copropriétaires puisse bénéficier de son privilège légal, il importe que le Syndic, es qualité de représentant du Syndicat des copropriétaires, régularise une opposition au prix de vente.

Pour produire effet, cette opposition doit respecter un certain formalisme. A défaut, elle sera considérée comme irrégulière. Partant, le Syndicat des copropriétaires perdra le bénéfice de son privilège légal ce qui, en présence de créanciers concurrents, peut poser de sérieuses difficultés pour le recouvrement de sa créance.

Dans cette hypothèse, le Syndic, à qui incombe la régularisation de l'opposition, peut voir sa responsabilité engagée et être condamné à réparer le préjudice subi par le Syndicat des copropriétaires constitué par les sommes qu'il n'a pas pu recouvrer. Ce qui précède intéressant directement le Syndic, nous proposons ici un rappel de la mise en œuvre de l'opposition et du formalisme à respecter pour sa régularisation.

Conformément à l'article 2374.1° du Code civil, en cas de mutation à titre onéreux, le Syndicat des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier garantissant le paiement des charges dues par le copropriétaire-vendeur. Ce privilège bénéficie au Syndicat des copropriétaires sans inscription préalable: il s'agit donc d'un privilège occulte.
Depuis le 1er juin 2019, date d'entrée en vigueur de l'Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, le privilège du Syndicat des copropriétaires porte sur toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 à savoir « les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot ».

Lors d'une mutation à titre onéreux, le privilège légal du Syndicat des copropriétaires lui permet d'être préféré au prêteur de deniers pour les créances portant sur l'année en cours et les deux dernières années échues à compter de la date de la vente. Pour les créances échues depuis une période allant de deux ans à quatre ans précédant la vente, le Syndicat des copropriétaires vient en concurrence avec le prêteur de deniers.

Pour l'exercice de son privilège, conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, à la suite de la notification de l'avis de mutation, le Syndic, es qualité de représentant du Syndicat des copropriétaires, doit, former opposition au prix de vente.

Ainsi qu'il a été exposé, pour produire effet, cette opposition doit respecter un certain formalisme :
En premier lieu, s'agissant des conditions de forme :
– le Syndic dispose d'un délai de de quinze jours pour former opposition. Conformément aux articles 640 du Code de procédure civile et suivants, le délai précité commence à courir le lendemain du jour de la réception de la notification de l'avis de mutation et tout délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche, un jour férié ou un jour chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
– l'opposition est formée exclusivement par exploit d'huissier et entre les mains de l'auteur de l'avis de mutation. Typiquement, en cas de procédure de saisie-immobilière, l'opposition devra être régularisée entre les mains de l'avocat du créancier poursuivant, auteur de l'avis de mutation.

Ensuite, s'agissant de la teneur de l'opposition, elle doit impérativement distinguer :
– selon le numéro de lot auxquels les créances sont afférentes (Civ. 3ème, 3 novembre 2011, n°10-20.182 et Civ. 22 juin 2017 n°16-15.195) ;

– selon la nature des créances visées à l'article 5-1 du décret n°67-223 du 17 mars 19671 (Civ. 3ème, 27 novembre 2013, n°12-27.385).
Etant précisé que l'opposition garantit exclusivement le paiement des créances « effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation » ce qui sera justifié par la production des états détaillés du compte de charges du copropriétaire-vendeur et des procès-verbaux d'assemblées générales ayant voté les budgets et approuvé les comptes.

Sur ce point, il faut rappeler que, sont des créances liquides et exigibles :

- s'agissant des charges de copropriété, les provisions prévues par les articles 35 et 37 du décret du 17 mars 1967 et par l'article 33 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que les provisions trimestrielles votées en application des articles 14-1 et 14-2 de la même loi.
- s'agissant des travaux, les provisions correspondent aux travaux votés lors de l'assemblée générale avant la vente du lot.
  Sur ce point, l'assemblée générale des copropriétaires pouvant décider de différer l'exigibilité de l'appel de fonds c'est le calendrier fixé par elle qui déterminera si la créance est exigible et non l'éventuel appel de fonds. À défaut de décision de l'assemblée générale sur le calendrier d'exigibilité des créances finançant le budget prévisionnel, elles seront alors exigibles, de plein droit, chaque premier jour du trimestre par application de l'article 14-1.
  Sur ce point, il faut rappeler que, sont des créances liquides et exigibles :
- s'agissant des charges de copropriété, les provisions prévues par les articles 35 et 37 du décret du 17 mars 1967 et par l'article 33 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que les provisions trimestrielles votées en application des articles 14-1 et 14-2 de la même loi.
- s'agissant des travaux, les provisions correspondent aux travaux votés lors de l'assemblée générale avant la vente du lot.

Sur ce point, l'assemblée générale des copropriétaires pouvant décider de différer

l'exigibilité de l'appel de fonds c'est le calendrier fixé par elle qui déterminera si la créance est exigible et non l'éventuel appel de fonds. À défaut de décision de l'assemblée générale sur le calendrier d'exigibilité des créances finançant le budget prévisionnel, elles seront alors exigibles, de plein droit, chaque premier jour du trimestre par application de l'article 14-1.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :
1° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat de l'année courante et des deux dernières années échues ;
2° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;
4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Recommandations du cabinet BJA :

Pour résumer, pour que l'opposition soit régulière, il importe pour le Syndic de : – la régulariser dans le délai de quinze jours suivant la réception de l'avis de mutation ; – distinguer les sommes dont le Syndicat des copropriétaires est créancier selon la nature de la créance telles que détaillées à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 ; et – distinguer les créances selon le numéro de lot

auxquels les créances sont afférentes. En cas de doutes ou de difficultés relativement à la régularité de l'opposition à établir, le Cabinet BJA se tient à votre disposition pour faire une revue de votre projet d'opposition.