L'article 60 de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 dite « loi Pacte » a autorisé le Gouvernement à mettre en œuvre, par voie d'Ordonnance, une réforme visant à modifier le droit des sûretés et des privilèges spéciaux.

Dans ce cadre, est envisagé le remplacement des privilèges immobiliers spéciaux soumis à publicité par des hypothèques légales. Parmi ces privilèges immobiliers, figure le privilège immobilier spécial du Syndicat des copropriétaires régi par l'article 2374-1° bis du Code civil.
Nous présenterons ci-après les dispositions concernant la réforme dudit privilège sur lesquelles l'attention des Syndics nous semble devoir être attirée.

Quelles sont les créances couvertes par le privilège du Syndicat des copropriétaires ?

La réforme prévoit la modification de l'article 2402-3° du Code civil lequel, à compter du 1er janvier 2022, disposera désormais que « […] les créances auxquelles une hypothèque légale spéciale est attachée sont les suivantes : […] Les créances de toute nature du syndicat des copropriétaires relatives à l'année courante ainsi qu'aux quatre dernières années échues sont garanties (par une hypothèque légale) sur le lot vendu du copropriétaire débiteur ».
Par cette modification, le Gouvernement a étendu le privilège du Syndicat des copropriétaires puisque désormais il n'existe plus de limitation relativement aux créances couvertes.

Comment s'exerce ce privilège ?

L'alinéa 2 du nouvel article 2418 du Code civil prévoit que « Par exception, l'hypothèque prévue au 3° de l'article 2402 est dispensée d'inscription. Elle prime toutes les autres hypothèques pour l'année courante et pour les deux dernières

années échues. Elle vient en concours avec l'hypothèque du vendeur et du prêteur de deniers pour les années antérieures ».
Cette disposition vient reprendre des principes déjà existants puisqu'elle prévoit que l'hypothèque légale du Syndicat des copropriétaires, instaurée par le nouvel article 2402 al. 3 du Code civil, est dispensée d'inscription comme l'est déjà le privilège immobilier auquel elle fait suite et reprend in extenso le rang des créanciers tel qu'il figure déjà à l'article 2374 du Code civil.

Au regard de ce précède, à l'exception de l'extension du privilège du Syndicat des copropriétaires, qui couvre désormais toutes les créances, la réforme a peu d'incidence sur son privilège immobilier actuel.

Recommandations du cabinet BJA :

Si ce privilège légal spécial occulte se met en œuvre sans aucune formalité, cette garantie a un effet limité. Il convient encore de procéder à des prise hypothèques légales : la mise en place de l'hypothèque légale ne se fait qu'après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible. Elle ne peut produire ses effets qu'une fois inscrite au Service de la publicité foncière compétent, dans les conditions énoncées aux articles 2425 et suivants du Code civil. Le cabinet BJA vous accompagne dans l'ensemble de vos procédures de recouvrement de charges de copropriété et notamment les inscriptions d'hypothèque légale.