Le Syndicat des copropriétaires bénéficie-il de garanties spécifiques afin de lutter contre les risques d'impayés ?

La loi accorde au Syndicat des copropriétaires des garanties spécifiques à l'encontre des copropriétaires défaillants.

Ces suretés particulières qui lui sont accordées tendent à renforcer les garanties de recouvrement des sommes dont certains copropriétaires sont redevables.

En effet, la loi du 10 juillet 1965 a institué des garanties spéciales en faveur du syndicat des copropriétaires.

Parmi les mécanismes de suretés dont bénéficie le syndicat des copropriétaires, il y figure notamment :

- L'hypothèque légale sur le(s) lot(s) du débiteur ;
- Le droit d'opposition sur le prix de vente d'un ou des lots du débiteur ;
- L'hypothèque légale spéciale pour le recouvrement des créances du syndicat en cas de vente de lot.

Ainsi, le copropriétaire débiteur risque de ne pas percevoir une partie du produit de la vente qui sera répartie entre les autres copropriétaires.

La déduction des sommes exigibles effectuée à l'encontre du copropriétaire débiteur permet au syndicat des copropriétaires de recouvrer tout ou partie de sa créance sans engager une procédure en justice.

Quelles sommes sont garanties en cas de vente du lot d'un copropriétaire défaillant ?

L'article 2418 du Code civil dispose que :

« Les hypothèques légales, judiciaires et conventionnelles n'ont rang que du jour de

leur inscription prise au fichier immobilier, dans la forme et de la manière prescrites par la loi.

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. »*

Les articles 19 et 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 ajoutent que les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, prévues au premier alinéa de l'article 19, sont garanties par l'hypothèque légale prévue à l'article 2402 du Code civil.

Il en ressort qu'aux termes de l'article 2418 du code civil, modifié par ordonnance du 15 septembre 2021, en cas de vente du bien (amiable ou judiciaire), le syndicat des copropriétaires dispose d'une hypothèque légale (sans qu'il soit nécessaire de procéder à une inscription) pour les charges et travaux de l'exercice en cours et des deux derniers exercices précédents.

Son privilège vient en concours avec l'hypothèque du vendeur et du prêteur de deniers pour les deux exercices encore antérieurs.

A ce titre, le syndic a l'obligation de former par acte extra judiciaire opposition au paiement du prix de vente lors de la mutation d'un lot à titre onéreux en vue d'obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien copropriétaire.

Dans quels cas est-il opportun pour le syndicat des copropriétaires de procéder à l'inscription d'une hypothèque légale ?

Comme indiqué ci-dessus, l'hypothèque légale du Syndicat des copropriétaires est dispensée de toute formalité de publicité foncière et octroie à ce dernier un

privilège sur l'exercice en cours et les deux exercices précédents.

L'inscription d'une hypothèque légale dite spéciale vient garantir la créance du Syndicat des copropriétaires (en complément de l'hypothèque légale du Syndicat des copropriétaires) lorsque l'origine de la dette remonte à plus de trois années.

L'hypothèque légale spéciale ne peut produire ses effets qu'une fois inscrite au service de la publicité foncière dans les conditions énoncées aux articles 2425 et suivants du Code civil.

En effet, l'hypothèque légale spéciale ne prend rang que du jour de l'inscription prise par le créancier au fichier immobilier, dans la forme et de la manière prescrites par la loi.

Avant de procéder à l'inscription, le syndic doit ainsi se renseigner sur la situation hypothécaire du ou des lots du copropriétaire débiteur (l'existence d'inscriptions antérieures ôtant une partie de l'intérêt à celle de l'hypothèque légale du syndicat).

Il est également important de préciser que l'hypothèque ne peut plus être valablement inscrite à partir du jugement d'ouverture de redressement judiciaire du copropriétaire débiteur.

L'hypothèque inscrite a ainsi pour intérêt de conférer au syndicat le droit d'être payé par préférence sur le montant du prix de vente du lot grevé.

L'hypothèque légale spéciale est néanmoins soumise à une demande d'inscription auprès du service de publicité foncière compétent et à un formalisme particulièrement rigoureux.

Quels éléments sont nécessaires pour pouvoir procéder à l'inscription d'une hypothèque légale ?

Les formalités matérielles de mise en place d'une hypothèque sont assez rigoureuses et nécessitent un certain nombre d'informations indispensables.

Les éléments indispensables à l'inscription d'une hypothèque sont les suivants :

- L'envoi d'une mise en demeure, la délivrance d'une assignation ou le prononcé d'un jugement à l'encontre du copropriétaire défaillant ;
- État civil complet (date et lieu de naissance) du ou des copropriétaires ;
- Désignation complète du ou des lots ;
- Date d'acquisition du ou des lots et références de publication ;
- Références du règlement de copropriété et éventuels modificatifs et date de publication de ces documents ;
- Références cadastrales de l'immeuble.

La recherche de ces éléments débute par la commande d'une fiche d'immeuble auprès du service de la publicité foncière compétent.

La fiche d'immeuble est un élément permettant de retracer la vie du ou des lots de copropriétés appartenant au débiteur ainsi que de l'immeuble.

Ce document permet donc de connaître la date d'acquisition du lot et les références de publication de la vente mais également les informations liées au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division et ses éventuels modificatifs.

Afin de vérifier l'identité du copropriétaire débiteur et de détailler la désignation des lots, il convient également de commander le titre de propriété du copropriétaire.

L'addition des informations obtenues dans ces deux documents permet de procéder à l'inscription de l'hypothèque auprès du Service de la publicité foncière.

Complément

Dans le cadre d'une vente (amiable ou judiciaire), il est important de préciser qu'afin de bénéficier des suretés précitées, il est **impératif** pour le Syndicat des copropriétaires de former opposition à la vente par voie extra-judiciaire dans le délai légal à compter de la réception de l'avis de mutation.

En effet, à défaut, le Syndicat des copropriétaires perdrait le bénéfice de ses hypothèques légales (spéciale et générale) et sa créance deviendrait chirographaire.

Recommandations du cabinet BJA :

L'hypothèque légale apparaît comme l'une des sûretés les plus protectrices des intérêts de la copropriété. Il est opportun pour le Syndicat des copropriétaires de procéder à l'inscription d'une hypothèque légale spéciale afin de garantir sa créance (en complément de son hypothèque légale) lorsque l'origine de la dette remonte à plus de trois années. L'inscription d'une hypothèque, soumise à un formalisme particulièrement rigoureux, nécessite des informations précises sur l'immeuble où est situé le bien ainsi que sur le débiteur concerné par la sûreté. Le syndicat des copropriétaires a donc tout intérêt à recueillir et conserver les informations suivantes : nom, ensemble des prénoms, date et lieu de naissance du débiteur, titre de propriété du débiteur.