La vente par adjudication d'un lot de copropriété soulève, au-delà des enjeux propres à la procédure de saisie immobilière, une question pratique liée à la répartition des charges de copropriété entre le débiteur saisi, et l'adjudicataire.

Le syndicat des copropriétaires, créancier des charges, cherche à identifier le plus tôt possible son débiteur et à préserver ses droits face à un lot dont le propriétaire vient d'être dessaisi dans des circonstances qui témoignent souvent d'une situation financière dégradée. De l'autre, l'adjudicataire, qu'il soit un investisseur, un créancier poursuivant se portant enchérisseur, ou un particulier, doit pouvoir déterminer avec précision la date à partir de laquelle sa qualité de copropriétaire lui impose des obligations financières.

1. Le jugement d'adjudication : un acte translatif de propriété

La nature hybride du jugement d'adjudication

Le jugement d'adjudication est la décision prononcée par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire, à l'issue de l'audience d'adjudication organisée dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière régie par les articles L. 322-1 et suivants et R. 322-26 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution (CPCE). Il peut également intervenir dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire.

Sa nature est hybride : il est à la fois un acte juridictionnel puisqu'il émane d'une juridiction statuant dans l'exercice de sa mission et un acte translatif de propriété, opérant le transfert du droit réel immobilier du saisi vers l'adjudicataire.

Le transfert de propriété au jour du prononcé du jugement

En droit commun de la vente, l'article 1583 du Code civil dispose que la propriété est acquise à l'acheteur dès que les parties se sont accordées sur la chose et le prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. L'effet translatif est donc concomitant à l'échange des consentements.

Dans le cadre de la vente judiciaire, le consentement de l'acquéreur se manifeste par sa dernière enchère et c'est le jugement d'adjudication qui constate et entérine ce transfert. L'article L. 322-10 du CPCE dispose en ce sens que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire dès le prononcé du jugement. Ce principe souffre toutefois d'exceptions qui seront examinées ultérieurement, notamment dans l'hypothèse d'une surenchère.

La publication foncière : une condition d'opposabilité aux tiers, non de transfert de propriété

La publication foncière du titre de propriété a pour conséquence de rendre opposable aux tiers le transfert de propriété et doit être distinguée du transfert de propriété.

2. La répartition des charges de copropriété

L'obligation aux charges : une obligation attachée à la qualité de copropriétaire

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 pose, en son article 10, le principe de la contribution de chaque copropriétaire aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Cette obligation est attachée à la qualité de copropriétaire, laquelle s'acquiert par l'effet du transfert de propriété du lot. Elle est donc indissociable de la titularité du droit réel : dès lors que l'on identifie la date du transfert de propriété, on identifie du même mouvement la date à partir de laquelle, en théorie, l'obligation aux charges prend naissance dans le chef du nouveau titulaire.

Le critère de l'exigibilité des charges de copropriété

L'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 défini les principes applicables lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété. Cet article est applicable lorsque la mutation s'inscrit dans le cadre d'une adjudication.

Ainsi :

- Le paiement des provisions exigibles du budget prévisionnel incombe au vendeur, c'est-à-dire au débiteur saisi dans le cadre d'une saisie immobilière.
- Les provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont dues par celui qui est copropriétaire au moment de leur exigibilité.
- Le trop ou moins perçu sur provisions est porté au compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Ces règles établissent une distinction nette entre les obligations du débiteur saisi et celles de l'adjudicataire, en fonction du moment où les charges de copropriété deviennent exigibles.

Il convient de temporiser les règles établies par l'article 6-2 précité en précisant que le cahier des conditions de vente déposé au greffe des saisies immobilières peut prévoir des clauses prévoyant une répartition différente et ainsi imposer par

exemple à l'adjudicataire le règlement d'une partie des charges dues par le débiteur saisi. Cela est toutefois rare en pratique.

L'importance de l'avis de mutation, et de l'opposition rédigée par le syndic à la suite de l'adjudication pour garantir le règlement des charges dues par le débiteur saisi

L'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 confère au syndic un droit d'opposition lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété.

L'opposition du syndic permet de garantir le paiement des charges de copropriété impayées par le débiteur saisi.

En cas de vente par adjudication, l'avocat du créancier poursuivant adresse au syndic l'avis de mutation, entrainant la signification de l'opposition entre ses mains par acte extra judiciaire.

L'opposition sur le prix d'adjudication est un acte fondamental qui doit être régulièrement signifié dans les délais légaux, puisqu'il garanti au syndicat des copropriétaires le règlement de sa créance privilégiée.

Il convient ainsi de retenir qu'en matière de saisie immobilière, la répartition des charges de copropriété entre le débiteur saisi et l'adjudicataire dépend principalement des règles générales fixées par l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967. Toutefois, les clauses du cahier des charges peuvent imposer à l'adjudicataire le paiement des charges dues par le débiteur saisi.