

La vente d'un lot de copropriété ne se joue pas uniquement entre le vendeur et l'acquéreur. Elle emporte des conséquences directes pour le syndicat des copropriétaires, dans la mesure où le changement de propriétaire commande, en pratique, un changement d'interlocuteur pour l'appel et le recouvrement des charges.

Le syndicat demeure pourtant un tiers au contrat de vente. Il n'est engagé par cette mutation qu'à compter du moment où celle-ci lui devient opposable, ce qui suppose l'accomplissement d'une formalité précise : la notification de la vente au syndic.

Cette exigence retrouve toute son actualité lorsque la vente vient, par la suite, à être anéantie, que ce soit par voie de nullité ou de résolution. Selon que la mutation a ou non été portée à la connaissance du syndicat avant cet anéantissement, les conséquences sur le recouvrement des charges divergent sensiblement.

Il convient donc de s'arrêter sur les conditions de l'opposabilité de la vente au syndicat des copropriétaires, avant d'envisager les effets qu'emportent, sur cette opposabilité, la nullité puis la résolution ultérieure de l'acte, et d'en tirer les enseignements utiles pour le recouvrement des charges.

1. L'opposabilité de la mutation au syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires n'est pas parti à la vente d'un lot. Il n'a donc pas, en principe, à subir les conséquences d'un acte auquel il n'a pas concouru, tant que cet acte ne lui a pas été régulièrement porté à la connaissance.

L'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 impose ainsi que tout transfert de propriété d'un lot soit notifié sans délai au syndic, par le notaire ou, à défaut, par

les parties elles-mêmes.

La Cour de cassation a précisé la portée de cette obligation dans un sens particulièrement strict. Elle a d'abord jugé, dès un arrêt du 3 octobre 1972, qu'à défaut de notification régulière, le transfert de propriété demeure inopposable au syndicat des copropriétaires. Elle a ensuite refusé d'assouplir cette exigence en présence d'une connaissance officieuse de la mutation par le syndic : la circonstance que celui-ci ait eu personnellement connaissance de la vente ne saurait suppléer l'absence de notification au sens de l'article 6 précité (Cass. 3e civ., 22 mai 1990, n° 88-16.191).

Il en résulte que, tant que cette formalité n'a pas été accomplie, le syndic reste fondé à réclamer le paiement des charges au vendeur, quand bien même la vente serait parfaitement valable entre les parties (Cass. 3e civ., 22 mars 2000, n° 98-14.409). Il lui revient également de continuer à convoquer le vendeur aux assemblées générales, à l'exclusion de l'acquéreur qui n'a pas encore acquis, à l'égard du syndicat, la qualité de copropriétaire (Cass. 3e civ., 26 septembre 2007, n° 06-16.394).

Le principe a été rappelé avec la même rigueur par un arrêt du 24 septembre 2008, aux termes duquel le vendeur demeure redevable des charges de copropriété tant que la notification prévue par l'article 6 du décret de 1967 n'a pas été effectuée (Cass. 3e civ., 24 septembre 2008, n° 07-17.360). Plus récemment encore, la troisième chambre civile a confirmé que seule la notification formelle emporte cet effet, y compris lorsque le syndicat avait eu, par un autre moyen, connaissance de l'existence de la cession du lot (Cass. 3e civ., 8 février 2024, n° 22-24.829).

Cette exigence de notification ne se réduit donc pas à une simple formalité administrative. Elle conditionne l'identification, par le syndicat, de son débiteur

légitime et permet, le cas échéant, la mise en œuvre des mécanismes de garantie prévus par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, au premier rang desquels figure l'opposition au versement du prix de vente, destinée à assurer le paiement des sommes dues par le copropriétaire vendeur.

2. Les effets de la nullité de la vente sur le recouvrement des charges

L'annulation d'une vente emporte, par principe, son anéantissement rétroactif. Le contrat est réputé n'avoir jamais existé, et les parties doivent être remises dans l'état qui était le leur avant sa conclusion.

Appliqué sans nuance, ce principe pourrait conduire à considérer que le vendeur, réputé n'avoir jamais cessé d'être copropriétaire, devrait supporter l'ensemble des charges nées entre la vente et son annulation, tandis que l'acquéreur serait, à l'inverse, déchargé de toute obligation à ce titre.

Ce raisonnement mérite toutefois d'être nuancé lorsque la mutation avait été régulièrement notifiée au syndic avant l'annulation de la vente. Le syndicat, dans cette hypothèse, a valablement considéré l'acquéreur comme le débiteur des charges pendant toute la période où la vente a produit ses effets apparents, en se conformant strictement au formalisme que la loi et la jurisprudence lui imposent.

La rétroactivité attachée à la nullité, aussi générale soit-elle, n'a pas vocation à remettre en cause les actes qu'un tiers a valablement accomplis sur la foi d'une situation apparente régulièrement établie. Cette solution, qui rejoint la logique de la théorie de l'apparence consacrée de longue date par la jurisprudence en matière de propriété apparente, trouve ici un fondement supplémentaire dans le formalisme

même de l'article 6 du décret de 1967 : dès lors que le syndicat a respecté ce formalisme, sa position ne saurait être affectée par un contentieux né entre les parties à un acte auquel il est demeuré étranger.

Les paiements déjà perçus par le syndicat restent donc acquis, et les conséquences de l'annulation se règlent alors entre le vendeur et l'acquéreur : restitution du prix, répétition éventuelle des charges versées, régularisation de leurs comptes respectifs. La nullité de la vente ne doit pas transformer le syndicat des copropriétaires en partie prenante d'un contentieux qui lui demeure, par construction, étranger.

Cette solution vaut pour les charges définitivement approuvées par l'assemblée générale et régulièrement appelées auprès de l'acquéreur. Il en va différemment de la simple provision sur charges versée par un acheteur dont la vente est ensuite annulée : le syndicat est alors tenu de la restituer, cet acheteur étant réputé n'avoir jamais eu la qualité de copropriétaire. La distinction mérite d'être gardée à l'esprit par le syndic : seules les sommes correspondant à des charges arrêtées et exigibles restent acquises au syndicat, à l'exclusion des provisions qui n'ont pas cette nature.

La situation se présente différemment lorsque la mutation n'a jamais été portée à la connaissance du syndicat. Dans cette hypothèse, la vente est restée inopposable à son égard : pour le syndicat, le vendeur n'a jamais cessé d'être le propriétaire apparent du lot, ni son débiteur au titre des charges.

L'annulation ultérieure de la vente ne modifie donc rien à sa situation. Elle ne fait que confirmer un état juridique qui, à défaut de notification, existait déjà. Le vendeur demeure tenu du paiement des charges, sauf à démontrer que le syndicat avait eu connaissance de la mutation par un moyen suffisamment certain pour suppléer la notification prévue par l'article 6 précité, ce que la jurisprudence

n'admet, on l'a vu, qu'avec une grande rigueur. L'acquéreur, de son côté, ne peut opposer au syndicat une qualité de copropriétaire qui ne lui a jamais été reconnue, et le contentieux né de l'annulation demeure circonscrit aux seules relations entre vendeur et acquéreur.

2.1 La résolution de la vente : un régime distinct, gouverné par la même exigence de notification

La résolution de la vente d'un lot de copropriété obéit à une logique voisine de celle de la nullité, sans toutefois s'y confondre. Elle produit en effet ses effets tant entre les parties contractantes qu'à l'égard des tiers, de sorte que le propriétaire initial demeure redevable, envers le syndicat, de l'ensemble des charges communes afférentes au lot depuis la résolution jusqu'à sa revente à un nouvel acquéreur (Cass. 3e civ., 11 janvier 1984 : Gaz. Pal. 1984, 2, pan. jurispr. p. 281. – Cass. 3e civ., 31 mars 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 236. – CA Versailles, 25 juin 1992 : Gaz. Pal. 1993, 1, somm. p. 48. – CA Paris, 8 novembre 1996 : D. 1997, somm. p. 245).

Mais, ici encore, cet effet à l'égard des tiers demeure subordonné au respect du formalisme de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 : tant que la résolution n'a pas été notifiée au syndic, elle ne lui est pas opposable, et le syndicat peut valablement réclamer à l'acquéreur le règlement des charges échues depuis la vente (CA Paris, 3 décembre 1997, JurisData n° 1997-023818. – CA Paris, ch. 23, sect. B, 18 novembre 1999, JurisData n° 1999-101094. – CA Toulouse, ch. 1, sect. 1, 5 septembre 2005, JurisData n° 2005-292166 ; Loyers et copr. 2006, comm. 116, note G. Vigneron). La résolution rejoint ainsi la nullité sur le point qui importe pour le recouvrement des charges : c'est la notification, et non la seule survenance de l'événement affectant la vente, qui détermine l'opposabilité au syndicat.

La Cour de cassation a eu l'occasion d'appliquer cette solution à un copropriétaire qui avait acquis plusieurs lots dont la vente fut ensuite résolue, et auquel le syndicat réclamait le paiement des charges arriérées correspondantes.

Elle a jugé que tout copropriétaire, qu'il soit vendeur ou acquéreur d'un lot dont la vente est résolue, conserve la qualité de copropriétaire à l'égard du syndicat jusqu'à ce que la notification du transfert consécutif à la résolution lui soit faite, par application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 (Cass. 3e civ., 31 mars 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 236 ; Inf. rap. copr. août 1993, p. 228).

La même logique gouverne le cas particulier de la vente moyennant rente viagère : les acquéreurs d'un lot dans ces conditions restent débiteurs des charges communes dont les comptes ont été régulièrement approuvés, peu important que la vente ait été ultérieurement résolue (CA Paris, 8e ch., 7 juillet 1986, JurisData n° 1986-024129).

2.2 Le recours du vendeur contre l'acquéreur : l'enrichissement sans cause

La résolution de la vente ouvre par ailleurs, entre le vendeur et l'acquéreur, un recours propre lorsque le vendeur a dû acquitter, auprès du syndicat, les charges normalement dues par l'acquéreur pendant la période où celui-ci a joui du lot. La jouissance de la chose vendue et le profit tiré des services collectifs par l'acquéreur, sans paiement des charges correspondantes, constituent en effet un enrichissement sans cause, tandis que le règlement de ces charges par le vendeur, en lieu et place de l'acquéreur, caractérise pour lui un appauvrissement corrélatif. N'ayant commis aucune faute et ne disposant, pour obtenir ce qui lui est dû, d'aucune action délictuelle ou contractuelle, le vendeur est alors recevable à agir contre l'acquéreur sur le fondement de l'enrichissement sans cause (CA Paris, 23e

ch., 30 avril 1997, JurisData n° 1997-021017).

Ce recours offre au vendeur, contraint de régler au syndicat des charges qu'il n'a matériellement pas consommées, une voie de rééquilibrage qui reste étrangère au syndicat lui-même : celui-ci demeure fondé à poursuivre le débiteur apparent, et c'est ensuite entre les parties à l'acte résolu que se règle la charge définitive de la dette.

2.3 Les enseignements pratiques pour le syndic

Cette articulation entre notification, opposabilité, nullité et résolution présente, en matière de recouvrement, un intérêt pratique de tout premier ordre.

Elle invite le syndic à vérifier systématiquement, avant d'orienter ses poursuites, si la mutation du lot lui a été régulièrement notifiée, seule condition permettant d'identifier avec certitude le débiteur des charges. Tant qu'aucune notification régulière n'a été reçue, les poursuites doivent être maintenues à l'encontre du vendeur, sans qu'il y ait lieu de les suspendre en raison d'un contentieux relatif à la validité ou au maintien de la vente, qui, par hypothèse, ne concerne que les parties à l'acte.

Elle commande également de distinguer les sommes déjà recouvrées, qui ne sauraient être remises en cause dès lors que le syndicat a agi sur la foi d'une mutation régulièrement notifiée, des sommes restant à recouvrer au moment où l'annulation ou la résolution intervient, dont le sort dépend précisément de cette même notification.

Elle invite enfin, en présence d'une résolution, à orienter le vendeur contraint de régler les charges de l'acquéreur vers le recours en enrichissement sans cause qu'il

peut exercer contre ce dernier, étranger aux rapports du syndicat avec les parties.

Le syndic doit ainsi conserver à l'esprit la seule question qui importe véritablement pour le recouvrement des charges : quelle personne était, au moment où celles-ci sont devenues exigibles, juridiquement opposable au syndicat ?

Sources :

Article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Fasc. 74 : CHARGES COMMUNES. – Financement. – Redevables des charges
Vigneron, note ss. CA Toulouse, 5 septembre 2005 : Loyers et copr. 2006, comm. 116

Recommandations du cabinet BJA :

Pour conclure, l'annulation ou la résolution d'une vente immobilière peut bouleverser les rapports entre vendeur et acquéreur, mais elle ne saurait fragiliser la position du syndicat des copropriétaires. Un principe demeure, en la matière, déterminant : la mutation ne devient opposable au syndicat qu'à compter de sa notification régulière. Lorsque celle-ci est intervenue, le syndicat est protégé dans les diligences qu'il a accomplies sur la base d'une situation apparente régulièrement établie. Lorsqu'elle a fait défaut, l'annulation ou la résolution de la vente ne change rien à sa situation : le vendeur en demeure le seul débiteur. Le contentieux né de la disparition, rétroactive ou non, de la vente reste alors ce qu'il doit être : un litige entre les parties à l'acte, réglé le cas échéant par la voie de l'enrichissement sans cause, et sans incidence sur les droits du syndicat des copropriétaires.

