Le syndicat des copropriétaires peut être confronté, à la suite du décès d'un copropriétaire, à une multitude de situations soulevant la question de l'interlocuteur auquel il convient de s'adresser : héritiers identifiés, notaire en charge du règlement de la succession ou encore autorité administrative chargée du Domaine, en sa qualité de curateur d'une succession vacante.

À la suite du décès d'un copropriétaire, il convient en premier lieu de déterminer si la dévolution successorale a été établie.

Lorsque le notaire a établi un acte de notoriété, celui-ci permet d'identifier les personnes appelées à recueillir la succession. Le syndic dispose alors, en principe, d'interlocuteurs identifiés pour assurer le règlement des charges de copropriété et la gestion du lot dépendant de la succession.

En revanche, lorsque la succession est encore en cours d'identification, qu'aucun acte de notoriété n'a été établi ou que les personnes susceptibles de recueillir la succession ne prennent pas en charge son administration, le syndicat peut se trouver dépourvu d'interlocuteur effectif.

Dans cette situation, il convient de déterminer si les conditions permettant la désignation d'un mandataire successoral sont réunies ou si la succession répond aux conditions de la succession vacante, justifiant l'ouverture d'une curatelle confiée à l'autorité administrative chargée du Domaine.

1 – Saisine du mandataire représentant la succession du défunt en matière de copropriété

Le premier alinéa de l'article 813-1 du Code civil dispose que :

« Le juge peut désigner toute personne qualifiée, physique ou morale, en qualité de mandataire successoral, à l'effet d'administrer provisoirement la succession en raison de l'inertie, de la carence ou de la faute d'un ou de plusieurs héritiers dans cette administration, de leur mésentente, d'une opposition d'intérêts entre eux ou de la complexité de la situation successorale. »

Ainsi, lorsque des héritiers sont identifiés, mais que l'administration de la succession est paralysée par leur inertie, leur carence, leur mésentente ou une opposition d'intérêts, la solution la plus pertinente est la désignation d'un mandataire successoral.

Cette demande peut être sollicitée par « par un héritier, un créancier, toute personne qui assurait, pour le compte de la personne décédée, l'administration de tout ou partie de son patrimoine de son vivant, toute autre personne intéressée ou par le ministère public » lorsque les conditions de l'article 813-1 sont réunies.

La désignation d'un mandataire successoral en cas de décès d'un copropriétaire peut ainsi être envisagée lorsque :

– Des héritiers sont identifiés : la succession n'est pas vacante au sens de l'article 809 du Code civil ;

– Et l'administration de la succession est défaillante : les charges de copropriété restent impayées ou encore en cas d'inertie des héritiers ou de désaccords répétés paralysant les décisions.

Une fois désigné, le mandataire successoral exerce sa mission dans la limite des pouvoirs qui lui ont été conférés. L'article 813-5 du Code civil prévoit que, dans cette limite, il représente l'ensemble des héritiers pour les actes de la vie civile et en justice.

Le mandataire successoral représente alors la succession dans l'administration du patrimoine : il peut accomplir les actes nécessaires à la conservation et à la gestion de l'actif, régler les dettes, percevoir les revenus, et, le cas échéant, aliéner certains biens avec autorisation du juge lorsque cela dépasse la simple administration.

En matière de copropriété, le mandataire successoral reçoit les appels de fonds ainsi que l'ensemble des courriers adressés au copropriétaire décédé (relances, mises en demeure, etc.). Il assure, dans la limite de l'actif successoral, le règlement des arriérés de charges et représente la succession aux assemblées générales des copropriétaires.

Dans le cas du non-paiement des charges de copropriété, le syndicat des copropriétaires pourra alors intenter une procédure judiciaire directement à l'encontre du mandataire successoral.

Ainsi, dans le cas du décès d'un copropriétaire, la désignation d'un mandataire successoral permet au syndicat des copropriétaires de disposer d'un interlocuteur unique pour le lot du défunt lorsque les héritiers ne parviennent pas à s'organiser et que les charges restent impayées.

2 – Saisine du service du Domaine représentant la succession vacante du défunt en matière de copropriété

L'article 809 du Code civil définit la situation où la succession est considérée comme vacante:

« La succession est vacante :

1° Lorsqu'il ne se présente personne pour réclamer la succession et qu'il n'y a pas d'héritier connu ;

2° Lorsque tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ;

3° Lorsque, après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté, de manière tacite ou expresse. »

Ainsi, dans ces conditions, le Tribunal, saisi par requête d'un créancier, d'un notaire, de toute personne intéressée ou du ministère public, confie la curatelle de la succession vacante à l'autorité administrative chargée du Domaine (Code civil, art.809-1).

Concrètement, en l'absence de mention notariale sur l'acte de décès, lorsqu'aucun héritier n'est connu ou lorsque l'ensemble des héritiers identifiés a renoncé à la succession, le syndic peut solliciter l'ouverture de la curatelle de succession vacante, laquelle sera confiée à l'autorité administrative chargée du Domaine afin d'assurer la représentation et l'administration de la succession.

Il peut également être envisagé de solliciter la désignation de l'autorité administrative chargée du Domaine lorsque l'existence d'héritiers est possible, mais que leur identité ou leur qualité d'héritier ne peut être précisément établie, notamment en l'absence d'acte de notoriété.

La Cour de cassation a ainsi admis, dans un arrêt du 28 mai 2014, que la désignation de la DNID pouvait être maintenue alors même que des héritiers étaient connus, dès lors que ceux-ci demeuraient dans l'inaction et que la succession n'était ni administrée ni liquidée. Sous l'empire du régime alors

applicable, cette situation caractérisait une succession non réclamée et justifiait l'intervention de la DNID, notamment pour permettre aux créanciers de la succession, tel le syndicat des copropriétaires, de disposer d'un interlocuteur pour le règlement des dettes successorales ». (Cass, 1re civ., 28 mai 2014, n° 13-15.084).

Toutefois, une certaine vigilance s'impose avant de saisir la DNID, cette saisine ne devant pas intervenir prématurément. En effet, lorsque la DNID est saisie alors que l'existence d'héritiers demeure possible, les recherches qu'elle diligente peuvent conduire à l'identification d'un ou plusieurs héritiers. Elle devra alors se dessaisir de la succession, contraignant le syndicat des copropriétaires à engager ensuite une procédure de désignation d'un mandataire successoral. Afin d'éviter cet allongement de la procédure, il peut être opportun, en présence d'indices laissant supposer l'existence d'héritiers, de recourir en amont à un généalogiste successoral.

Dès sa désignation, le curateur devient seul habilité à payer les créanciers de la succession, dans la limite de l'actif. Les poursuites des créanciers ne peuvent ainsi être dirigées que contre le curateur (Code civil, art.810-4).

En matière de recouvrement de charges de copropriété, le syndic doit déclarer sa créance auprès du curateur de la succession vacante après la désignation du service du Domaine et, le cas échéant, intenter une procédure judiciaire à son encontre en cas d'absence de règlement.

Ainsi, le décès d'un copropriétaire impose au syndic d'identifier, au cas par cas, la personne habilitée à représenter la succession. Lorsque des héritiers sont identifiés mais que l'administration de la succession est défaillante ou paralysée, le syndicat peut solliciter la désignation d'un mandataire successoral. Lorsque la succession

répond aux conditions de la vacance successorale, il peut en revanche solliciter l'ouverture d'une curatelle confiée à l'autorité administrative chargée du Domaine. Le syndic doit ainsi adapter ses démarches à la situation de la succession afin de disposer d'un interlocuteur habilité et de préserver les intérêts du syndicat des copropriétaires.

Sources :

Article 813-1 et suivants du Code civil

Article 809 et suivants du Code civil

Cour de cassation, 1ère chambre civile, 28 mai 2014, n° 13-15.084