



L'opposition sur la vente d'un lot

Jurisprudence publié le **15/10/2024**, vu **619 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Les syndicats de copropriétaires et leurs représentants légaux que sont les syndicats disposent de plusieurs possibilités pour lutter contre ces impayés

Les syndicats de copropriétaires et leurs représentants légaux que sont les syndicats disposent de plusieurs possibilités pour lutter contre ces impayés parmi lesquels, lorsque le copropriétaire-débiteur vend son lot de copropriété, l'opposition au prix de vente.

L'opposition sur vente de lots de copropriété prévue par l'article 20, I de la loi du 10 juillet 1965 a été modifiée par l'ordonnance 2021-1192 du 15 septembre 2021, portant réforme des sûretés, en vigueur depuis le 1er janvier 2022.

L'[article 20, I, alinéa 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) exige depuis l'origine que l'opposition énonce « *le montant et les causes* » de la créance du syndicat

Ce privilège a disparu depuis le 1er janvier 2022 à la suite de la réforme des sûretés (V. n° 1). Il a été remplacé par une hypothèque légale spéciale qui confère au syndicat un rang prioritaire « *sur le lot vendu du copropriétaire débiteur* » pour le recouvrement des « *créances de toute nature... relatives à l'année courante ainsi qu'aux 4 dernières années échues* » ([C. civ., art. 2402, 3°](#)). Le rang de cette « *hypothèque légale spéciale* », non assujettie à inscription, est fixé par l'[article 2418, alinéa 2 du Code civil](#), applicable depuis le 1er janvier 2022.

Il est rappelé que conformément à l'article 20, I, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 précité, le notaire ne doit libérer les fonds qu'il détient à la suite de la vente intervenue qu'après accord entre le requérant et le vendeur sur les sommes dues au syndicat de copropriétaires.

À défaut d'accord dans un délai de 3 mois après la signification de la présente opposition, il doit verser les sommes retenues au syndicat de copropriétaires, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

I/ condition de l'opposition

La jurisprudence précise que l'opposition doit indiquer l'origine de la créance du syndicat des copropriétaires et de la preuve du caractère liquide et exigible des créances visées dans l'acte d'opposition.

Est irrégulière l'opposition au paiement du prix de vente d'un lot de copropriété qui énonce, sans distinction, le seul montant total de la créance du syndicat des copropriétaires.

Est également irrégulière l'opposition qui a pour objet des charges dont il n'est pas établi qu'elles ont été approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires.

[Cass. 3e civ., 12 oct. 2023, n° 22-18.723](#) : [JurisData n° 2023-017500](#)

L'[article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) exige que l'opposition faite par le syndicat au paiement du prix de vente contienne « *le montant et les causes de la créance* », l'[article 5-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#), dans sa version modifiée en 2020, précise les quatre types de créances du syndicat concernées. Cet article distingue :

1° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Elle est exigible lorsqu'à la date de la vente, le syndicat est en droit de recouvrer auprès des copropriétaires en vertu de la loi ou du règlement de copropriété ou en exécution des décisions de l'assemblée la somme Il en résulte que dès l'appel de fonds, les charges approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires et les provisions sur le budget prévisionnel votées par elle, sont exigibles.

B/ la libération des fonds ne vaut pas acquiescement

Le notaire ne peut pas procéder au paiement du prix de vente au vendeur tant que l'opposition du syndicat des copropriétaires n'est pas levée, soit par un paiement des sommes dues, soit par une mainlevée de l'opposition .

Si le notaire paie malgré l'opposition, en l'absence de contestation judiciaire formée par le vendeur, cela ne peut pas être considéré comme un acquiescement de sa part, c'est-à-dire une acceptation tacite de la situation.

En effet, l'opposition du syndicat des copropriétaires n'est ni une demande en justice (comme une assignation), ni un jugement rendu par un tribunal. C'est simplement une mesure conservatoire prise par le syndicat pour préserver ses droits.

Le paiement effectué par un notaire, en l'absence de contestation judiciaire formée par le vendeur d'un lot en copropriété, en conséquence de l'opposition faite par le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'[article 20, I, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#)

, ne peut caractériser un acquiescement, cette opposition n'étant ni une demande en justice ni un jugement.

[Cass. 3e civ., 11 juill. 2024, n° 23-11.700, FS-B : JurisData n° 2024-010905](#)

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53