



Copropriété : avis de mutation de l'article 6 du décret

Fiche pratique publié le 10/09/2024, vu 250 fois, Auteur : [P.F. Barde](#)

Nécessité et effets de l'avis de mutation prescrit par l'article 6 du décret du 17 mars 1967

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux deuxième et troisième alinéas de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965. Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

La nécessité de l'avis de mutation est évidente. Le syndic ne peut prendre en compte une mutation que s'il en est informé : la mutation n'est opposable au syndicat des copropriétaires que si elle lui a été notifiée. La notification doit se faire par courrier recommandé avec avis de réception comme prescrit à l'article 64 du décret.

Le temps qui sépare l'acte de sa notification est normalement très bref mais ce décalage peut parfois créer des difficultés : une somme peut devenir exigible, une assemblée générale des copropriétaires peut se réunir.

Créance du syndicat.

Si le syndic en demande le recouvrement au vendeur avant la notification de la mutation, le vendeur doit la payer. La jurisprudence est constante. Par exemple l'arrêt de la cour de cassation du 8 février 2024, n° 22-24.829 : *l'association bénéficiaire de l'apport n'avait eu la qualité de copropriétaire, tenue au paiement des charges, qu'à compter de la notification du transfert de propriété réalisé en 2021, même si le syndicat avait appris l'existence d'une cession du lot avant cette notification.*

Les cas où les tribunaux ont eu à se prononcer sont plus ou moins extravagants. Dans les cas normaux, si le syndic n'est pas buté, il adressera plutôt l'appel de fonds à l'acheteur. En effet, si à la date de l'exigibilité de sa créance, le syndicat peut prétendre ignorer la mutation et en demander le paiement à celui qu'il connaît, c'est à dire le vendeur, rien ne lui interdit de changer

de position dès qu'il apprend la mutation. Car si la date opposable au syndicat est celle de la notification de l'acte, celle opposable aux parties est celle de l'acte et le nouveau copropriétaire ne peut refuser de payer une somme devenue exigible postérieurement à l'acte. Dans le cas où le syndic exige le paiement à l'ancien copropriétaire, ce dernier ne peut refuser mais il a tout de même une action récursoire contre le nouveau copropriétaire.

Réunion de l'assemblée générale.

On ne peut tenir le même raisonnement à partir de la formule : « *la qualité de copropriétaire n'es acquise qu'à la date de la notification de l'avis de mutation.* »

Le vendeur reste connu du syndicat comme étant le copropriétaire et ne peut refuser de se soumettre aux obligations dont le syndicat lui demande l'accomplissement, mais, en réalité, il n'est plus copropriétaire et ne peut plus en revendiquer les droits une fois l'acte de mutation signé avec l'acheteur. Désormais, ces droits appartiennent à l'acheteur qui devient le seul en droit de participer à l'assemblée générale. L'acheteur peut se présenter en justifiant de son identité et de la preuve de la mutation, la meilleure étant l'attestation remise par le notaire après signature de l'acte de vente. Un refus de le laisser participer fournirait un motif d'annulation de l'assemblée. Une affaire extravagante est relatée dans un arrêt rendu le 2 juin 2003, n° 22/08312 par la cour d'appel de Paris. C'est un arrêt rendu sur renvoi après cassation qu'on peut lire sur le site de la cour de cassation : <https://www.courdecassation.fr/decision/647ada53b2d6afd0f8878a57>. Un indivisaire devenu seul propriétaire après le partage de l'indivision s'était vu refuser le droit de participer à l'assemblée et a contesté la validité de l'assemblée. Il a fini par avoir gain de cause: l'assemblée a été annulée près de dix ans plus tard.

Résumé.

Pendant le temps séparant un acte de mutation et la notification de cet acte, celui à qui le syndicat demande le paiement d'une somme devenue exigible a l'obligation de la payer, qu'il soit le vendeur ou l'acquéreur. Dans le cas où le vendeur a dû payer, il est en droit de se faire rembourser par l'acheteur.

Si l'assemblée générale se réunit pendant le temps séparant un acte de mutation et la notification de cet acte, le seul ayant le droit de participer à l'assemblée est l'acheteur nouveau copropriétaire. Il est en droit de faire annuler l'assemblée s'il lui est refusé d'y participer.