

Imputation des charges en copropriété en cas de mutation d'un lot à titre onéreux

Parfois oubliée des actualités juridiques, la question de l'imputation des charges en copropriété, lors de la cession d'un lot, est pourtant une problématique régulièrement abordée.

Le dilemme est simple : qui paye quoi ? En copropriété, très souvent, cette interrogation se pose lors de la vente à titre onéreux d'un ou plusieurs lots. Elle est par ailleurs d'autant plus prégnante lorsque des travaux d'importance et financièrement engageants ont été votés, par exemple, le ravalement de la façade de l'immeuble. Si cette difficulté est souvent prévue par le Notaire dans l'acte de réitération, elle peut parfois être occultée et, dans ce cas, il convient de se référer aux règles générales du droit de la copropriété. Par ailleurs, nous le verrons par la suite, ces règles viennent également interagir en matière de subventions accordées pour les rénovations énergétiques, au titre des travaux « CPE » - Contrat de Performance énergétique.

SUR LA RÈGLE GÉNÉRALE DE RÉPARTITION DES FONDS EN CAS DE MUTATION D'UN LOT À TITRE ONÉREUX

En copropriété, l'article 6-2 du Décret du 17 mars 1967 a excipé trois situations différentes pour organiser les règles d'imputation des charges à l'occasion de la mutation d'un lot à titre onéreux.

La répartition des charges courantes fixées à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

« Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur »

Article 6-2 1°) – Décret du 17 mars 1967

C'est le cas le plus simple qui concerne les appels de charges courantes, relatifs à la maintenance de l'immeuble. De ce fait, ici, l'appel de charges incombe au vendeur.

La répartition des provisions exceptionnelles fixées à l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965

« Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité »

Article 6-2 2°) – Décret du 17 mars 1967

Dans ce cas, il s'agit des travaux exceptionnels fixés à l'article 44 du Décret du 17 mars 1967 dont les « travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble » (Article 44 1°) – Décret du 17 mars 1967). En conséquence, c'est le propriétaire au moment où les appels sont dûment notifiés qui en est redevable, peu importe que les travaux aient été votés par le vendeur.

Le plus souvent, lorsque des travaux exceptionnels sont votés, les appels de fonds se font en plusieurs tranches successives.

Les tranches appelées antérieurement à la vente devront être soldées par le vendeur, celles appelées postérieurement par l'acquéreur.



La régularisation des provisions exceptionnelles

« Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes »

Article 6-2 2°) – Décret du 17 mars 1967

Si l'approbation des comptes intervient avant la vente, le vendeur bénéficiera de la régularisation, tandis que si elle intervient après, la régularisation sera pour l'acquéreur. En réalité, le terme « bénéficiaire » ne doit pas s'apprécier uniquement d'un point de vue favorable, lorsque la provision de charges est revue à la baisse et génère un crédit de trésorerie, mais également d'un point de vue défavorable, lorsque la provision était insuffisante et que le copropriétaire, ayant approuvé les comptes, doit remettre des fonds pour le financement des travaux.

SUR L'INOPPOSABILITÉ DES CONVENTIONS CONTRAIRES ENTRE LE VENDEUR ET L'ACQUÉREUR

L'article 6-2 du Décret du 17 mars 1967 n'étant pas d'ordre public, il est tout à fait possible d'y déroger contractuellement. C'est par ailleurs souvent le cas et le notaire prévoit dès la promesse de vente des stipulations spécifiques dans la répartition des appels de fonds entre l'acquéreur et le vendeur. Il s'agit ici d'anticiper conventionnellement les règles de répartition, notamment et surtout lorsque des travaux importants sont votés.

Le vendeur peut donc spécifier que les fonds de la régularisation, si elle est créditrice, lui seront reversés alors même que c'est l'acquéreur qui sera copropriétaire au moment de l'approbation des comptes.

Néanmoins, et c'est primordial, ces conventions ne sont pas opposables au Syndicat des copropriétaires. C'est ce qu'indique l'article 6-3 du Décret du 17 mars 1967 : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux » (Article 6-3 – Décret du 17 mars 1967).

En pratique cette vision est assez logique car le Syndicat des copropriétaires n'est pas informé des termes de l'acte de vente. Lors de la mutation, le syndic ne reçoit qu'un simple avis – Notification article 6, qui ne lui permet pas de connaître les règles de répartition. Puis, il serait bien difficile de lui imposer de retrouver le vendeur pour lui restituer les fonds trop-perçus. C'est en ce sens que la Cour de cassation a bien rappelé qu'en toute hypothèse, dans les rapports avec le Syndicat des copropriétaires, s'il y a un trop-perçu, le vendeur ne pourra prétendre en obtenir la restitution (Cass. Civ.3ème, 7 juillet 2005).

SUR L'ABSENCE DE RÈGLES SPÉCIFIQUES DE RÉPARTITION POUR LES EMPRUNTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS SOUSCRITS PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Pour rappel, le Syndicat des copropriétaires est autorisé à contracter des emprunts collectifs, pour la Copropriété, et individuels, pour le compte de plusieurs copropriétaires. Cette démarche nécessite un vote unanime des copropriétaires, en application de l'article 26-4 de la Loi du 10 juillet 1965.

En matière de mutation à titre onéreux, la règle est simple : le vendeur doit rembourser l'intégralité de l'emprunt souscrit à titre individuel s'il vend avant la fin des échéances, sauf si un accord est trouvé avec le prêteur et la caution (Article 26-8 – Loi du 10 juillet 1965).

Cette règle de remboursement anticipé en cas de vente est identique pour l'éco-prêt à taux zéro (Article D.319-4 – Code de la construction et de l'habitation).

En revanche, ni les dispositions de la Loi du 10 juillet 1965, ni celles du Code de la construction et de l'habitation, ne prévoient des modalités différentes de répartition des trop-perçus.

En conséquence, il doit être considéré que ce sont les règles générales qui doivent s'appliquer, comme citées en supra. Toutefois, en cas de difficulté de compréhension quant à la répartition, la consultation d'un conseil juridique sera particulièrement recommandée. ●

Fiche pratique rédigée par Charles DULAC
Avocat exerçant auprès des administrateurs de biens
(syndics – gestionnaires locatifs – mandataires en transactions immobilières)