

# La mutation d'un lot de copropriété <sup>1</sup>

Un an après l'entrée en vigueur du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004

par Cyril Sabatié

Responsable du service juridique de la FNAIM

## L'ESSENTIEL

Compte tenu des importantes modifications récemment apportées aux règles applicables lors de la vente d'un lot de copropriété, il n'est pas inutile, près d'un an après la parution du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 d'application de la loi SRU, ayant modifié le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, de faire le point sur les problématiques parfois complexes inhérentes à une telle transaction et, spécialement, sur les obligations des différents professionnels concernés (syndics, notaires, agents immobiliers).

Le professeur Michel Dagot, dans sa préface de l'ouvrage de Jean Picard, *Technique de la vente d'immeuble*, publié en 1984, écrivait : « Si l'époque à laquelle il suffisait de quelques semaines, sinon de quelques jours pour réaliser une vente d'immeuble est bien lointaine, si l'époque actuelle qui se contente encore, en règle générale, de quelques petits mois s'estompe, quel sera l'avenir lorsque le moindre acte de vente d'immeuble nécessitera un délai de plusieurs mois ? Encore plus que maintenant si cela est possible, les parties auront besoin de l'assistance de guides irréprochables et compétents. »

Je crois dès lors que ce propos illustre bien les raisons pour lesquelles nous sommes tous présents aujourd'hui. La vente immobilière est, de législation en législation, année après année, de plus en plus complexe et la vente d'un lot de copropriété me semble bien en être l'illustration !

En effet, aujourd'hui vendre un appartement dans une copropriété, c'est avant tout vendre un lot de copropriété. J'insiste sur ce point, avec toutes les conséquences juridiques que cela induit. En effet, il n'est pas possible, au regard des nombreuses obligations liées au statut des immeubles en copropriété, de vendre un lot de copropriété, comme on vendrait un bien immobilier « classique ». Et, malheureusement, les rédacteurs d'actes, quels qu'ils soient, l'oublient parfois, avec les conséquences contentieuses que l'on connaît.

Le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, dont on a pu lire qu'il était le décret d'application de la loi du 13 décembre 2000, dite SRU, est bien plus que ça. Il apporte effectivement des précisions sur les dispositions de la loi SRU, mais il vient également considérablement modifier l'économie et la philosophie du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En ce qui concerne mon intervention d'aujourd'hui, nous

verrons que ce décret apporte de nouvelles obligations concernant la mutation des lots, tant sur le plan de l'information qui doit être désormais portée à l'acquéreur d'un lot de copropriété, que sur le plan du règlement comptable de la mutation.

## L'information de l'acquéreur d'un lot de copropriété après la réforme du décret du 27 mai 2004

Désormais, l'acquéreur d'un lot de copropriété doit être éclairé, informé, voire surinformé, en comparaison d'un acquéreur d'un lot de copropriété qui achetait au lendemain de la loi du 10 juillet 1965. Bien sûr, comme tout acquéreur immobilier, aujourd'hui, l'acquéreur d'un lot de copropriété a le droit à une information détaillée sur l'état pathologique du bien immobilier qu'il achète, avec tout de même quelques éléments supplémentaires. Ce qui différencie cependant l'acquéreur d'un lot de copropriété par rapport à un autre acquéreur immobilier, c'est que le futur copropriétaire a le droit à une information comptable très précise sur le bien qu'il achète, rôle conféré à l'état daté par le décret précité du 17 mars 1967.

### Information concernant la situation comptable et financière du lot vendu : l'état daté

L'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, intégralement refondu par le décret du 27 mai 2004, impose désormais un formalisme très strict et complet à l'état daté (le fameux « questionnaire syndic » ou la note de renseignements comme on l'appelle encore en pratique), faisant notamment appel aux nouvelles notions comptables introduites par la loi SRU.

(1) Cette étude a été réalisée dans le cadre de la journée d'études Dalloz/AJDI du 27 juin 2005 consacrée à l'actualité réglementaire de la copropriété.

Même si l'article 5, dans sa nouvelle rédaction, n'indique plus que l'état daté sert à « l'information des parties », cet acte reste destiné à recueillir du syndic les informations concernant les dettes et les créances relatives au lot objet de la mutation, ainsi notamment, que l'état des procédures en cours.

### Quand doit-il être demandé ?

L'article 5 nous dit : « Avant l'établissement d'un des actes mentionnés à l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 », c'est-à-dire à la lecture de ce texte avant « *tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel* ».

On relèvera qu'aucune date butoir n'est imposée au syndic pour retourner ce document rempli, si ce n'est la veille de l'acte de mutation. De même, cette obligation n'est assortie d'aucune sanction formelle. Pour autant, l'acte de transfert de propriété d'un lot est conditionné à la communication de cet état qui, si elle est trop tardive, retardera *de facto* la passation de l'acte. Il est donc important que le notaire ou le propriétaire sollicite cet état au plus tôt afin de permettre son remplissage. A noter, comme nous le verrons par la suite, que cet état reçoit désormais un contenu important, très enrichi, qui nécessite notamment des recherches et donc un certain temps pour le compléter.

L'anticipation doit être le maître mot, tant pour le syndic que pour le notaire, afin d'assurer le respect de la « navette » qui s'effectue entre eux.

#### ► Conseils pratiques

- Le premier s'adresse plus particulièrement au notaire : Il est souhaitable que le notaire informe le syndic, dans sa demande, de la date approximative de passation de l'acte. Ce qui permettra au syndic de lui adresser un état en temps et heure et surtout d'avoir une situation informative la plus proche de la réalité du jour de la vente. Un état daté adressé trois mois avant la réalisation de la vente ne saurait refléter la réalité comptable et structurelle de la copropriété, a fortiori si dans l'intervalle se tient une assemblée générale. Face à un état daté trop ancien, notamment lorsque la vente a connu quelques difficultés, le notaire pourra être tenté de contacter le syndic peu avant la vente afin de lui demander si la situation n'a pas évolué.

- Le second concerne le syndic : Le syndic devra attendre par exemple quelques jours pour établir une situation du copropriétaire vendeur au regard de la copropriété, si, notamment, il est à l'aube ou au lendemain du premier jour d'un trimestre civil (date légale de l'appel de provisions du budget prévisionnel <sup>2</sup>).

### Quels actes sont visés pour la production de cet état daté ?

Comme nous venons de le voir, l'article 4 du décret de 1967 précité prévoit cette formalité pour tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, ce qui semble donc *a contrario* exclure les actes judiciaires. On retiendra donc la nécessité de respecter cette formalité pour les ventes, les donations-partage, l'établissement de servitudes, ou l'inscription d'une hypothèque notamment.

### Par qui et pour qui cet état doit-il être demandé ?

L'état daté doit être dressé par le syndic à la demande du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot (article 5 du décret du 17 mars 1967). Le syndic n'a pas à fournir l'état daté de sa propre initiative, même s'il a connaissance de la vente (TGI Paris 8e ch. 18 mai 1990 : Rev. loyers 1991, p. 2004). Même si le texte ne le précise pas et si cela peut paraître évident, précisons que le syndic dont il s'agit est celui chargé de la gestion de la copropriété au sens de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

#### ► Difficultés pratiques

Quelques difficultés peuvent se rencontrer pour lesquelles il existe peu de littérature et encore moins de jurisprudence. - On citera ici l'hypothèse du notaire qui adresse l'état daté à remplir à un syndic qui, quelques jours plus tard, sera destitué de ses fonctions. Qui (de l'ancien qui n'a plus les pouvoirs et les pièces pour remplir le questionnaire) ou du nouveau (qui lui n'est pas au courant de cette demande) doit remplir cet état ? Le notaire qui serait informé, par son client par exemple, de ce changement de syndic, pourrait être tenté de faire une seconde demande au syndic nouvellement nommé et d'annuler l'ancienne. Or, en pratique, ce dernier n'aura sans doute pas encore les archives de la copropriété et donc pas les éléments d'information pour compléter cet état, notamment compte tenu des délais de transmission de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965. Par prudence, une double demande me semble toutefois être la plus judicieuse. A la réception du premier des deux questionnaires, on informe le syndic qui n'a pas retourné son état daté que la formalité n'est plus nécessaire. Notons qu'en cas d'existence d'un syndicat secondaire, le notaire doit solliciter ces renseignements, tant auprès du syndic du syndicat principal que du syndicat secondaire, selon moi. - Une autre interrogation a trouvé jour. Il s'agit de l'hypothèse du notaire, conseil du copropriétaire vendeur mais pourtant pas chargé de recevoir l'acte (au sens de l'article 4 du décret de 1967 précité) qui sollicite du syndic la communication de cet état daté. Le syndic doit-il lui adresser ce document à la lecture de l'article 5 ? A mon avis, la réponse doit être affirmative, dès lors que le notaire est le mandataire à part entière du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot. La question reste discutable. Il me semble que le notaire, conseil désintéressé des parties, peut parfaitement agir au nom et pour le compte du copropriétaire.

### Les nouveautés du document : ce que comporte désormais cet état daté « bodybuilder », enrichi en informations de tous genres

A titre liminaire, précisons que les renseignements à fournir par le syndic, selon la jurisprudence, se limitent à ceux énoncés par l'article 5 du décret (CA Versailles 3 mars 1998, Rev. loyers 1998, p. 556, note Ph. Remy). Cette liste est donc limitative.

#### Examen du contenu de l'état daté : trois parties plus une annexe depuis le 1er septembre 2004 <sup>3</sup>

1 - La première partie concerne les dettes du copropriétaire cédant « pouvant rester dues » au syndicat des copropriétaires.

Il s'agit ici, pour résumer :

- de toutes les provisions exigibles, dans ou hors budget prévisionnel ;
- des charges impayées (donc après approbation) ;

(2) Article 14-1, dernier alinéa de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965..

(3) Voir en annexe le document type rédigé conjointement par le CSN, la CNAB, le CSAB, la FNAIM et la SNPI.

- des sommes correspondant à l'échelonnement des travaux d'amélioration de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des avances exigibles.

Cet article ne génère pas de nouvelle obligation quant au contenu de cet état, mais impose une présentation détaillée afin d'assurer la lisibilité des informations relatives à la vente.

*2 - La deuxième partie concerne les éventuelles créances du copropriétaire cédant à l'égard du syndicat des copropriétaires.*

Il s'agit ici :

- des avances telles que définies dans le nouvel article 45-1 du décret ;
- des provisions du budget prévisionnel rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et qui, compte tenu de la mutation, doivent être remboursées (puisque concernant des périodes postérieures à la vente).

Ainsi pour la première fois, le copropriétaire est présenté comme pouvant être créancier du syndicat.

*3 - La troisième partie concerne les sommes qui incombent au nouveau copropriétaire.*

Il s'agit :

- de la reconstitution des avances de l'article 45-1 du décret de 1967 ;
- des provisions non encore exigibles dans ou hors budget prévisionnel.

En effet, l'article 45-1 du décret prévoit le remboursement des «avances» par le syndicat au copropriétaire cédant. Par conséquent, et c'est une nouveauté, l'acquéreur devra reconstituer auprès du syndicat «les avances» ainsi remboursées<sup>4</sup>.

S'agissant des provisions non comprises dans le budget prévisionnel et non encore exigibles, cette information ne nous semble pouvoir être apportée, à l'évidence, que si les travaux hors budget sont déjà votés et chiffrés à la date de la mutation et non encore appelés, au vu des dates d'appel fixées par l'assemblée générale.

*4 - L'annexe à la troisième partie*

Dans une annexe à cette troisième partie, le syndic devra indiquer la quote-part du lot objet de la mutation dans et hors le budget prévisionnel et ce, pour les deux exercices comptables précédents.

Devront également être mentionnés l'objet et l'état des procédures en cours.

La première mention de cette annexe a pour vocation de faire apparaître l'évolution des charges du lot considéré, afin d'assurer une meilleure information de l'acquéreur.

La seconde partie de cette annexe va plus loin que l'ancien dispositif puisqu'elle exige dorénavant l'objet et l'état d'avancement des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie. En somme, une meilleure information sur les procédures judiciaires en cours.

(4) Dans le cas contraire, cette trésorerie notamment destinée à réaliser des travaux se trouverait fortement diminuée au fil des mutations. Si elle est tout à fait louable, on s'étonne que cette obligation de reconstitution ne se retrouve pas ailleurs que dans l'état daté.

#### ► En pratique

Le conseil qui peut être donné aux syndics, c'est de retourner ce nouvel état, même si le notaire chargé de recevoir l'acte leur adresse une ancienne formule, situation malheureusement trop fréquente<sup>5</sup>.

### Information concernant l'état de l'immeuble

Dans un souci constant d'information de l'acquéreur d'un lot, l'article 4-4 du décret de 1967 précité, introduit là encore par le décret du 27 mai 2004, dispose : «Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique». Cet article est bien sûr à rapprocher des articles 45-1 et 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 créés en leur temps par la loi SRU du 13 décembre 2000. Le premier de ces articles institue la possibilité pour le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat, ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lots de prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que du diagnostic technique de l'article L.111-6-2 du CCH. Le second de ces articles fixe, quant à lui, les obligations du notaire inhérentes à la communication de ce diagnostic (lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic).

### Le carnet d'entretien de l'immeuble

Le contenu du carnet d'entretien a été précisé par un décret n° 2001-477 du 30 mai 2001. Ce carnet est établi et mis à jour par le syndic (art. 18, al. 4, de la loi du 10 juillet 1965, depuis le 1er juin 2001). Sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, le carnet d'entretien peut être «simple» ou plus complet (art. 5 du décret n° 2001-477 du 30 mai 2001). L'article 4-4 est venu préciser les articles 45-1 et 46-1 qui avaient suscité certaines interrogations au lendemain de la loi SRU, notamment sur la notion «de prise de connaissance» évoquée par l'article 45-1. Cet article nous enseigne que, désormais, l'interlocuteur du candidat acquéreur d'un lot ou d'une fraction de lot est le copropriétaire vendeur.

#### ► En pratique

Le copropriétaire vendeur devra se rapprocher du syndic pour obtenir communication de ce document et ensuite le diffuser à tous les candidats à l'acquisition de son lot ou d'une fraction de celui-ci, qui en ferait la demande. La nouvelle rédaction de l'article 33 du décret du 17 mars 1967 (alinéa 3 de l'article 33), lui aussi modifié par le décret du 27 mai 2004, pour répondre aux questions de l'après loi SRU, précise désormais que cette communication se fait aux frais du copropriétaire demandeur. Le syndic pourrait sans doute refuser la communication de ce document, tout comme celle du diagnostic technique, si la demande provient d'une personne étrangère au syndicat des copropriétaires.

### Le diagnostic technique de l'immeuble

Il s'agit du diagnostic préalable de l'article L. 111-6-2 du CCH, c'est-à-dire un constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canali-

(5) Rappelons en effet, à la lettre de l'article 5 du décret de 1967, que c'est le syndic qui adresse cet état daté qui doit comporter ces trois parties.

sations collectives, ainsi que des équipements communs et de sécurité de l'immeuble. Ce diagnostic ne concerne cependant que les immeubles construits depuis plus de quinze ans qui vont faire l'objet d'une mise en copropriété.

Le diagnostic technique, lorsqu'il existe, suit le même régime de communication que le carnet d'entretien. Toutefois, lorsqu'il s'agit de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic, ce diagnostic doit nécessairement être porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire qui instrumente la vente.

► **En pratique**

Une copie doit être annexée à l'acte de vente et mention de la communication préalable doit en être faite dans l'acte.

## Le règlement comptable de la mutation d'un lot de copropriété après la réforme du décret du 27 mai 2004

Au-delà de l'information de l'acquéreur d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété, tant sur le plan comptable que sur l'état structurel du lot, il convient ensuite de régler comptablement le sort de ce transfert de propriété. Cette répartition est désormais organisée par le décret du 17 mars 1967, mais il demeure toujours possible de l'aménager conventionnellement.

### La répartition légale des sommes entre acquéreur et vendeur à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot

L'article 6-2, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 qui a pour objet de déterminer qui du vendeur ou de l'acquéreur doit répondre du paiement des différentes provisions qui seront exigées au cours de la vie du lot, dispose : « A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° 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 ;

« 2° 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 ;

« 3° 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 ».

### Champ d'application de l'article 6-2

Ce texte qui met fin à la pratique des comptes *prorata temporis* et aux sempiternelles discussions intervenant lors des mutations de lots semble s'appliquer uniquement pour les mutations à titre onéreux d'un lot (vente, échange, dation, en paiement, apport en société à titre onéreux).

Les donations, les donations-partage, les legs, etc., ne sont pas concernés par cette répartition fixée par le décret : dans ces hypothèses, la pratique des comptes *prorata temporis* pourrait continuer à s'appliquer.

► **En pratique**

Les syndicats équipés de systèmes informatiques uniques vont certainement désormais appliquer uniquement la répartition fixée par cet article 6-2. Le fait de limiter l'application de l'article 6-2 et de l'article 6-3 que nous verrons ci-après, risque de poser certaines difficultés de gestion.

### La règle de l'exigibilité

Concernant les provisions du budget prévisionnel, selon l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, la provision du budget est exigible le premier jour de chaque trimestre civil ou, par exception, le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Aujourd'hui, ce principe a le mérite de la simplicité, à tout le moins pour le syndic de copropriété. Il modifie cependant un peu les habitudes de travail des professionnels les moins avertis, notamment en ce qui concerne les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, puisqu'il appartient à l'assemblée générale des copropriétaires de définir un véritable calendrier d'échelonnement des appels, lorsqu'il concerne des travaux appelés en plusieurs fois. L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que ces sommes sont exigibles « selon les modalités votées par l'assemblée générale ». Des dates d'appels doivent donc désormais expressément être mentionnées dans le procès-verbal de l'assemblée générale qui décide les travaux.

En ce qui concerne le trop- ou moins-perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes, en somme la reddition des comptes, là encore le maître mot reste simplicité pour les mutations à titre onéreux. En effet, cette disposition met fin à la pratique des « queues de compte » ou « comptes orphelins » et évite ainsi au syndic d'avoir à rechercher les nouvelles coordonnées du copropriétaire vendeur pour devoir parfois lui reverser ou appeler, presque un an après, une somme parfois infime.

► **En pratique**

Certains relèveront bien sûr des cas d'iniquité parfois, notamment avec la question récurrente des régularisations de consommation d'eau. Il s'agit de l'hypothèse du copropriétaire qui va acheter en décembre, dans une copropriété dont l'exercice comptable est calqué sur l'année civile et qui va devoir supporter le coût d'une régularisation d'eau (consommation sous-estimée par exemple ou fuite d'eau), alors qu'il n'aura occupé le lot que moins d'un mois sur l'exercice concerné. Il s'agit encore de l'hypothèse de marchands de biens qui achètent et revendent à l'intérieur d'un trimestre et qui ne paieront donc finalement jamais de provisions, ni même de charges sur le lot concerné.

### Modalités pratiques d'application de l'article 6-2

Deux questions se sont principalement posées au lendemain du décret du 27 mai 2004. A quelle date devait-on appliquer ce nouveau principe et quelle était la date à retenir pour considérer qu'un acheteur était véritablement copropriétaire au regard de la situation comptable de la copropriété ? La première question n'a plus grand intérêt aujourd'hui ; la seconde, elle, reste d'actualité et a été réglée par la 24<sup>e</sup> recommandation de la Commission relative à la copropriété.

La Commission prend, dans cette recommandation, la peine de rappeler le principe de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 qui, lui, est demeuré inchangé.

C'est la réception de la notification du transfert de propriété

adressée par le notaire en vertu de cet article 6 qui rend opposable au syndicat des copropriétaires la qualité de copropriétaire de l'acheteur. Avant cette notification, alors même que la vente s'est réalisée, et quand bien même le syndic en aurait eu connaissance de manière fortuite (Cass. 3e civ. 22 mai 1990, Loyers et copr. 1990, n° 319), le vendeur demeure copropriétaire dans la comptabilité du syndicat notamment (Cass. 3e civ. 3 octobre 1972, JCP 1972, II, 17259, note Guillot; Cass. 3e civ. 22 mars 2000, Loyers et copr. 2000, n° 146).

► **En pratique**

Une vente réalisée par exemple le 30 décembre 2005 et notifiée le 5 janvier 2006 aura pour conséquence de faire payer la provision du budget prévisionnel du 1er trimestre 2006 au copropriétaire vendeur (sauf dérogation à la date légale d'appel<sup>(6)</sup>).

### La répartition conventionnelle des sommes résultant de la reddition des comptes (article 6-3 décret du 17 mars 1967)

L'article 6-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, introduit lui aussi par l'article 5 du décret du 27 mai 2004 dispose : « *Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux* ».

Cet article, pour autant qu'il soit nouveau, consacre la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. 3e civ. 17 novembre 1993, Loyers et copr. 1994, n° 33 ; 25 septembre 2002, Loyers et copr. 2003, n° 19), et le principe de l'effet relatif des conventions en ce qui concerne les mutations à titre onéreux.

Cependant, cet article n'interdit pas la conclusion de conventions dérogatoires pour la répartition des provisions et notam-

ment celles hors budget prévisionnel, le plus souvent dues à des travaux votés avant la vente.

Le principe à retenir étant simplement que ces conventions sont inopposables au syndicat des copropriétaires et donc au syndic qui appellera l'ensemble des provisions selon les règles fixées par l'article 6-2 et notamment le critère de l'exigibilité. En matière de travaux, selon la nature des travaux notamment et leur étalement dans le temps (travaux votés non commencés, travaux débutés et en cours, travaux achevés et pas totalement réglés, etc.), les parties peuvent prendre toutes les conventions qu'elles souhaitent, selon qu'elles leur paraissent équitables ou opportunes (rép. min. n° 50794 du 9 novembre 2004 ; JOANQ 5 avril 2005, p. 3546).

► **En pratique**

Il est fréquent qu'un copropriétaire acheteur se voit appeler une provision de charges pour des travaux, alors même que son acte de vente stipule que l'ensemble de ces travaux seront pris en charge par son vendeur (l'ancien copropriétaire). Mais le syndic n'a pas à tenir compte de ces conventions particulières. Le règlement de ces conventions se fera en principe dans l'étude du notaire, au jour de la passation de l'acte. Plusieurs formules peuvent être envisagées, selon le contenu de l'acte et des stipulations adoptées par les parties.

La rédaction des avant-contrats et de l'acte définitif doit donc tenir compte de cette situation particulière et de cette inopposabilité. Il me paraît indispensable dans tous les cas – et c'est le choix que nous avons fait dans les modèles d'actes FNAIM (les avant-contrats notamment) – de rappeler le principe de l'article 6-2, avant d'envisager toute dérogation conventionnelle, de manière à ce que les parties fassent leur choix en connaissance de cause. ■

V. pages suivantes, l'annexe à la présente étude (extrait de l'«Etat daté», document type réalisé conjointement par le CSN, la CNAB, le CSAB, la FNAIM et le SNPI).

(6) Art. 14-1, dernier alinéa de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (soit le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale).

IMMEUBLE SIS A : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
-------------------------	--	--------------------	--

(N) : Emplacements à remplir par le Notaire

- I -  
**PARTIE FINANCIERE**  
**1 - ETAT DATÉ (ARTICLE 5 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967)**  
**1<sup>ÈRE</sup> PARTIE**  
**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a) .....
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b) .....

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5. 1° c) .....

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) .....

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°) .....

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) .....

5 - des autres sommes exigibles ou devenues exigibles du fait de la vente

intérêts, condamnations.....  
prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....

B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION

TOTAL ( A/ + B/ )

Date de la demande :	Délivré par le Syndic :	Date :
Office notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
	Référence :	

IMMEUBLE SIS A : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
-------------------------	--	--------------------	--

(N) : Emplacements à remplir par le Notaire

DOCUMENT REALISE PAR :

- C.S.N. : CONSEIL SUPERIEUR DU NOTARIAT
- C.N.A.B. : CONFEDERATION NATIONALE DES ADMINISTRATEURS DE BIENS
- C.S.A.B. : CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS
- F.N.A.I.M. : FEDERATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER
- S.N.F.P.I. : SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERES

**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE**

**INFORMATIONS DES PARTIES**

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

..... (N)

- I -

**PARTIE FINANCIERE**

1. - Etat Daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
2. - Situation individuelle du copropriétaire cédant.

- II -

**PARTIE ADMINISTRATIVE**

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES \***

- III -

**ANNEXE : Textes Applicables \***

**Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée**

- Article 18 alinéas 5 et 6
- Article 20
- Article 19-1

**Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié**

- Article 5
- Article 6-2
- Article 5-1
- Article 6-3
- Article 5-2
- Article 35
- Article 44
- Article 6
- Article 45-1
- Article 6-1

- IV -

**CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20 \***

Date de la demande :	Délivré par le Syndic :	Date :
Office notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
	Référence :	

\* Parties non reproduites

IMMEUBLE SIS A : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CEDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
-------------------------	--	--------------------	--

(N) : Emplacements à remplir par le Notaire

3<sup>ÈME</sup> PARTIE

SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE :

1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°) ..... [ ]
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) ..... [ ]
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)..... [ ]

2- des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)
- Date d'exigibilité [ ] Montant [ ]
- Date d'exigibilité [ ] Montant [ ]
- Date d'exigibilité [ ] Montant [ ]

- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

- (D. art. 5. 3° c)
- Date d'exigibilité [ ] Montant [ ]
- Date d'exigibilité [ ] Montant [ ]
- Date d'exigibilité [ ] Montant [ ]

B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION

TOTAL ( A/ + B/ ) [ ]

Date de la demande : Office notarial : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : Adresse : Référence : (N)	Date : Signature : Cachet :
--	---	-----------------------------------

IMMEUBLE SIS A : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CEDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
-------------------------	--	--------------------	--

(N) : Emplacements à remplir par le Notaire

2<sup>ÈME</sup> PARTIE

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :

- A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°) ..... [ ]
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) ..... [ ]
- A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)..... [ ]

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant ..... [ ]

TOTAL ( A/ + B/ ) [ ]

Date de la demande : Office notarial : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : Adresse : Référence : (N)	Date : Signature : Cachet :
--	---	-----------------------------------

IMMEUBLE SIS A : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
-------------------------	--	--------------------	--

(N) : Emplacements à remplir par le Notaire

**IMPORTANT**

**A COMPLETER PAR LE SYNDIC**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables.

En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1**  <sup>(1)</sup>

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées sous 3<sup>ème</sup> partie A/1 (reconstitution des avances) soit globalement la somme de .....

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

**Solution 2**  <sup>(1)</sup>

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de .....

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

<sup>(1)</sup> Cocher la case correspondante

Date de la demande : Office notarial : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : Adresse : Référence : (N)	Date : Signature : Cachet :
--	---	-----------------------------------

IMMEUBLE SIS A : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
-------------------------	--	--------------------	--

(N) : Emplacements à remplir par le Notaire

**ANNEXE À LA 3<sup>ème</sup> PARTIE :**

**INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

**A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)				
Exercice (N-2)				

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?  oui  non

Si oui :

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

**C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTÉRESSER LES PARTIES.**

Date de la demande : Office notarial : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : Adresse : Référence : (N)	Date : Signature : Cachet :
--	---	-----------------------------------

IMMEUBLE SIS A : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
-------------------------	--	--------------------	---

(N) : Emplacements à remplir par le Notaire

## 2 - SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA  
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

1 – Montant concernant les lots objets de la mutation  
(REPORT DU TOTAL A/ + B/ DE LA PREMIERE  
PARTIE DE L'ETAT DATE)

2 – Montant concernant les lots non concernés par la mutation :  
lots n° .....

**TOTAL A REGLER**

3 – Certificat de l'article 20 daté et signé  
joint au présent état  oui  non  
(validité 1 mois)

**ATTENTION**  
Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente.

Date de la demande :	Delivré par le Syndic :	Date :
Office notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
	Référence : (N)	

IMMEUBLE SIS A : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
-------------------------	--	--------------------	---

(N) : Emplacements à remplir par le Notaire

## ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

( Renseignements Facultatifs )

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
		<b>Total</b>			

Commentaires éventuels :

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

Date de la demande :	Delivré par le Syndic :	Date :
Office notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
	Référence : (N)	