



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

fonctionnement

Question écrite n° 101153

Texte de la question

Mme Chantal Robin-Rodrigo appelle l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le manque patent d'information sur les « copropriétés à deux personnes » lors d'une vente notariée. En effet, il est très surprenant de constater qu'au jour d'aujourd'hui que l'un des lots d'une « copropriété à deux personnes » peut être vendu en l'absence de toute information préalable puisqu'il n'y a pas de syndic. Ceci ne constitue ni une obligation pour le vendeur, et ni une obligation pour le notaire qui passe l'acte de vente. Or, *a minima*, le notaire qui effectue la vente se devrait, à la fois, de réaliser une enquête préalable sur l'état du bien vendu au regard de cette situation particulière, ainsi que toute l'information nécessaire auprès de l'acheteur en cas de situation de « copropriété à deux personnes » détectée. Mieux, il devrait être légalement possible pour un notaire de pouvoir, en sus, et en cas d'absence de règlement de copropriété constatée, pouvoir immédiatement pallier cette situation. Mais pour cela, une réforme complète de la « copropriété à deux personnes » s'impose. Aussi elle lui demande de lui indiquer ses intentions à ce sujet.

Texte de la réponse

L'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit qu'avant l'établissement de l'acte de vente, le syndic adresse au notaire chargé de la vente un état daté précisant les sommes restant dues par le vendeur au syndicat, par le syndicat au vendeur, ainsi que celles qui devraient incomber à l'acquéreur. Le syndic précise en annexe le montant des charges afférentes au lot objet de la vente sur les deux dernières années, ainsi que les procédures en cours auxquelles le syndicat est partie. En cas d'absence de syndic, le notaire ne reçoit pas d'état daté. Il doit donc, au titre de son obligation générale d'information et de conseil, informer l'acquéreur de cette absence de syndic, faute de quoi sa responsabilité civile professionnelle pourrait être engagée. Par ailleurs, il convient de préciser que l'article 47 du décret de 1967 précité prévoit, en l'absence de syndic, la possibilité pour toute personne intéressée, de saisir le juge d'une demande de désignation d'un administrateur provisoire, qui a pour principale mission de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. De plus, l'article 4 du décret de 1967 précité impose, lors de la vente d'un lot de copropriété, que l'acte de vente mentionne expressément que l'acquéreur a eu connaissance du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, ainsi que de leurs modifications respectives, lorsqu'ils existent et ont été publiés. Le même article précise que si les actes précédemment mentionnés n'ont pas été publiés, ils s'imposent néanmoins à l'acquéreur s'il est expressément constaté dans l'acte de vente qu'il en a eu préalablement connaissance et a adhéré aux obligations en résultant. En cas d'absence de règlement de copropriété, les textes ne prévoient aucune obligation d'information particulière. Toutefois, le notaire, au titre de son obligation générale d'information et de conseil, doit informer l'acquéreur de l'absence de règlement de copropriété, faute de quoi sa responsabilité civile professionnelle pourrait être engagée. Par ailleurs, il convient de préciser qu'en cas d'absence de règlement, il résulte de l'article 3 du décret de 1967 précité et d'une jurisprudence constante que tout copropriétaire peut saisir le juge d'une demande d'établissement d'un règlement judiciaire (Cass. Civ. 3e, 15

nov. 1989 ; 13 sept. 2005 ; CA Paris, 4 janv. 2000 ; 17 janv. 2002). Dans ces conditions, les éléments rappelés ci-dessus permettant une information suffisante de l'acquéreur, il n'est pas envisagé de réformer la loi de 1965 précitée ou son décret d'application pour prévoir une obligation spécifique d'information de l'acquéreur sur les caractéristiques et les modalités de fonctionnement du syndicat des copropriétaires lorsque ce dernier ne comporte que deux copropriétaires, ou la possibilité pour le notaire chargé de la vente d'établir un règlement de copropriété lorsqu'un tel document n'existe pas.

Données clés

Auteur : [Mme Chantal Robin-Rodrigo](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101153

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 2011, page 1928

Réponse publiée le : 27 septembre 2011, page 10391