

### Charges de copropriété : la Cour de cassation confirme la fin des privilèges !

En application de l'article 2402 du Code civil, le syndicat des copropriétaires bénéficie, sur le lot vendu d'un copropriétaire débiteur, d'une hypothèque légale spéciale concernant les créances de toute nature relatives à l'année courante ainsi qu'aux quatre dernières années échues.

Encore faut-il, pour être bénéficiaire de cette garantie, que le syndicat des copropriétaires satisfasse à ses conditions légales de mise en œuvre.

C'est ce que sermonne la Cour de cassation dans un arrêt contemporain du 12 octobre 2023 [**Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 octobre 2023, pourvoi n°22-18.723**] jugeant que le syndicat des copropriétaires perd le bénéfice de l'hypothèque légale spéciale prévue à l'article 2402 du Code civil s'il forme opposition au prix de vente par acte extrajudiciaire, en se contentant de revendiquer une créance de « charges impayées » d'un certain montant, alors que l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 impose de bien distinguer entre :

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.

Les syndics et Commissaires de Justice devront donc être vigilants dans le cadre de la rédaction des actes d'opposition au paiement du prix de vente du lot d'un copropriétaire débiteur ... sauf à encourir la perte du privilège de leur mandant.

La Cour de cassation rappelle enfin, dans cette décision, que l'opposition au prix de vente n'est valable qu'à l'égard des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation, c'est-à-dire, pour celles échues, à l'égard des charges approuvées formellement par l'assemblée générales des copropriétaires.

*Hugo LACOMBE, avocat, pôle Gestion de l'immeuble  
Cédric GREFFET, Avocat associé, pôle Gestion de l'immeuble*

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.