

COPROPRIÉTÉ

Le souhait du législateur, exprimé dans la loi du 24 mars 2014 (loi Alur) est qu'à terme tous les syndicats de copropriétaires soient immatriculés. Le notaire apparaît comme un rouage essentiel de la procédure d'immatriculation, ce qui va se traduire pour lui par de nouvelles sujétions administratives, dont la teneur est précisée par le décret n° 2016-1167 du 26 août 2016. L'auteur met en lumière ces nouvelles sujétions, et propose ci-après une formule de mise en demeure du syndic de procéder à l'immatriculation du syndicat des copropriétaires.

1279

Immatriculation des syndicats de copropriétaires : le rôle du notaire



Étude et formule rédigées par
Jacques Lafond

Jacques Lafond est docteur en droit

1. Observations préliminaires

A. - Principe de l'immatriculation

1° Les textes

1 - La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (*L. Alur*) a créé dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) les nouveaux articles L. 711-1 à L. 711-7 consacrés à l'immatriculation des syndicats de copropriétaires. Cette obligation nouvelle est destinée selon l'article L. 711-1 à « faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements »¹. Elle emporte la création d'un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 :

¹ Sur les objectifs, avoués et inavoués poursuivis par les pouvoirs publics, V. J.-M. Roux, *Le fonctionnement des copropriétés : Loyers et copr.* 2014, n° hors-série, étude 3, n° 6 à 12 ; *L'immatriculation des copropriétés : Inf. rap. copr. avr.* 2014, p. 11.

mais tous ne sont pas concernés². Elle implique en conséquence la mise en place d'une entité chargée de la tenue de ce registre, qui devrait être selon les termes de l'article L. 711-5, alinéa 4, un « établissement public ».

Les textes d'application de ces mesures étaient annoncés, et donc attendus³. Le décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 est le premier d'entre eux. Ce décret, qui a inséré dans le CCH les nouveaux articles R. 711-1 à R. 711-21, doit être suivi d'un arrêté, précisant en particulier les procédures et modalités techniques des déclarations à adresser à l'entité chargée de la tenue du registre des immatriculations.

2° Syndicat de copropriétaires concernés

2 - Il faut souligner que l'obligation d'immatriculation ne s'applique qu'aux immeubles « à destination partielle ou totale d'habitation » (CCH, art. L. 711-1).

C'est la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte du règlement de copropriété qui est à prendre en considération. Sont concernés à titre principal les immeubles entièrement destinés à l'habitation. Il en résulte que les immeubles en copropriété ayant une autre destination ne sont pas assujettis à l'obligation d'immatriculation, sauf toutefois s'ils sont partiellement affectés à l'habitation.

EXEMPLE

→ **Un immeuble en copropriété à usage commercial ou professionnel comprenant quelques lots à usage d'habitation doit donc être immatriculé⁴.**

3° Une approche pragmatique

3 - Conscient des difficultés de mise en œuvre de la réforme, le législateur a fait preuve de pragmatisme, à plusieurs titres : en prévoyant une application progressive de l'obligation d'immatriculation (a) et des assouplissements ou des adaptations de la réglementation (b).

a) Application progressive de l'obligation d'immatriculation

4 - L'article 53, I, de la loi du 24 mars 2014 précitée avait prévu, dès l'origine, que l'application de ces nouvelles mesures ne

serait pas immédiate. En ce qui concerne les copropriétés existantes, les obligations pesant sur les syndicats vont s'étaler dans le temps⁵. L'immatriculation doit intervenir :

- avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

b) Mesures de tempérament et d'adaptation

5 - Une première illustration de ces mesures est la possibilité, que s'est réservée le législateur (CCH, art. L. 711-2, III, *dern. al.*) d'instituer des « adaptations » à la réglementation en faveur des syndicats visés à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965⁶. D'autre part, dans certains cas, en particulier lorsque l'immatriculation est faite par le notaire, les textes prévoient que l'immatriculation peut être opérée à partir des informations disponibles, le dossier pouvant être ultérieurement complété⁷.

B. - Rôle du notaire

6 - Les textes nouveaux réservent une place éminente au notaire dans le processus d'immatriculation. En outre, il fait partie des personnes pouvant avoir accès, pour l'ensemble des syndicats de copropriétaires immatriculés, aux données énumérées à l'article L. 711-2, II, 1° du CCH. Ainsi pourra-t-il avoir connaissance du nom, de l'adresse, de la date de création du syndicat, du nombre et de la nature des lots composant la copropriété, ainsi que, le cas échéant, du nom du syndic (CCH, art. R. 711-16, I, *al. 2*).

Cette réglementation nouvelle se traduit pour les notaires par diverses sujétions : l'objectif du présent article est d'en faire l'inventaire et de préciser le champ d'application et la portée des obligations qui vont peser sur eux du fait de l'obligation d'immatriculation des syndicats de copropriétaires.

Nous distinguerons les cas où le notaire est responsable à titre principal des formalités d'immatriculation (2) et ceux dans lesquels sa responsabilité n'est que subsidiaire (3).

2 V. n° 2.

3 Leur publication tardive n'ira pas sans poser des problèmes. On attend encore un arrêté, et la mise en place de l'établissement public destiné à tenir le registre des immatriculations. Or l'article 53-I de la loi du 24 mars 2014 énonce que les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots doivent être immatriculés avant le 31 décembre 2016 ! Il n'est pas exclu que ce calendrier soit revu....

4 Quid d'un immeuble affecté à usage professionnel et/ou commercial, qui abrite le logement du gardien ?

5 Sur les difficultés pratiques de mise en œuvre de ce calendrier V. note (3).

6 Il s'agit des syndicats comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

7 V. les mesures prises par les articles R. 711-13 et R. 711-14 du CCH pour faire compléter par le syndic les données que le notaire chargé de procéder à l'immatriculation n'a pas pu déclarer.

Le notaire a le premier rôle dans les formalités d'immatriculation lorsqu'intervient une mise en copropriété

2. Le notaire responsable à titre principal des formalités d'immatriculation

7 - Le notaire a le premier rôle dans les formalités d'immatriculation lorsqu'intervient une mise en copropriété (A) et dans le cas de division de copropriétés existantes (B).

A. - « Mise en copropriété »

8 - Le notaire est tout d'abord appelé à intervenir lorsqu'un immeuble⁸ est « *mis en copropriété* » (CCH, art. L. 711-4, I). Rappelons que l'on peut parvenir à la mise en copropriété d'un immeuble par des voies diverses : retrait d'un associé ou dissolution d'une société de construction, vente par appartement d'un immeuble déjà construit ou à construire ; construction d'immeubles à frais communs sur un terrain en indivision ; partage en nature d'un immeuble indivis ; construction d'étages supplémentaires par surélévation, etc.⁹

Lorsqu'un immeuble est ainsi « *mis en copropriété* », c'est au notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété qu'il appartient de faire la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires (CCH, art. L. 711-4, I).

Il s'agit là d'une exception au principe selon lequel la déclaration d'immatriculation incombe au syndic (CCH, art. L. 711-4, II).

REMARQUE

→ **Les syndicats secondaires sont soumis à l'obligation d'immatriculation : mais cette obligation ne concerne pas à notre avis les notaires. Il n'y a pas en effet « mise en copropriété » des immeubles concernés, dès lors que la copropriété préexiste à la création du syndicat. Le soin de procéder à l'immatriculation incombe donc au syndic des syndicats secondaires¹⁰.**

1° Domaine de l'intervention du notaire

9 - Il faut observer que la loi n'a pas prévu ici, comme pour les copropriétés existantes¹¹ une entrée en vigueur progressive de l'obligation d'immatriculation, en fonction du nombre de lots que comporte la copropriété.

8 Par définition à destination totale ou partielle d'habitation, V. n° 2.

9 V. JCl. Copropriété, Fasc. 60, par G. Vigneron.

10 Sur le rôle du notaire lors de la création de syndicats secondaires, V. JCl. Notarial Formulaire, V° Copropriété, fasc. 187, par J. Lafond.

11 V. n° 4.

Selon l'article 53, II de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires

des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier, quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété ».

REMARQUE

→ **Il en résulte que le notaire qui établit à compter du 1er janvier 2017 le règlement de copropriété d'un immeuble à destination partielle ou totale d'habitation, doit se préoccuper de l'immatriculation du syndicat, quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété. Quelles seront les formalités à effectuer ?**

2° Modalités de l'immatriculation

10 - Selon l'article L. 711-4, III du CCH, le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui lui sont apportées, ainsi que la transmission des données sont dématérialisés. Les modalités de transmission des données doivent être précisées par l'arrêté à intervenir¹², mais ceci n'affecte pas notre étude dont l'objet est de se pencher sur les informations qu'il est demandé au notaire de se procurer et de transmettre au « *teneur du registre* » afin de procéder à l'immatriculation du syndicat. Ces informations sont énumérées par l'article R. 711-11, I du CCH. Ce texte amène à distinguer les informations dont le notaire dispose nécessairement (a) et celles dont il dispose éventuellement (b).

a) Informations dont le notaire dispose nécessairement

11 - **Informations mentionnées à l'article L. 711-2, II, 1°** - L'article L. 711-2, II, 1°, auquel renvoie l'article R. 711-11, I, oblige à mentionner au registre des immatriculations :

- le nom, l'adresse du syndicat ;
- la date de création du syndicat ;
- le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ;
- ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic.

L'article R. 711-11, I, ajoute à cette énumération les « *données d'identification du syndic provisoire* ».

Nous évoquerons rapidement quelques-uns des problèmes que peut poser au notaire la mise en œuvre de ce texte.

12 - **Nature des lots composant la copropriété** - Que faut-il entendre par « *la nature des lots qui composent la copropriété* » ? Cette notion de « *nature du lot* » figure dans l'article 71-5

12 V. n° 1.

du décret du 14 octobre 1955, concernant le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division. Il faut entendre par là, la destination des locaux telle qu'elle résulte de leur conception architecturale : appartement, chambre de service, cave, emplacement de stationnement, etc.

13 - Date de création du syndicat - Qu'en est-il de la « *date de création du syndicat* » ? Le notaire va se trouver face un problème qui peut dans certains cas s'avérer délicat : déterminer à quelle date le syndicat a pris naissance (question qui se confond avec celle de la naissance de la « *copropriété* »). Nous nous contenterons d'évoquer la difficulté qui pourrait donner lieu à elle seule à une étude spécifique¹³.

CONSEIL PRATIQUE

→ Rappelons simplement que le statut de la copropriété ne peut s'appliquer qu'à compter de l'achèvement de l'immeuble, et qu'une fois l'immeuble achevé il n'entre en vigueur qu'à partir du moment où des lots appartiennent à des personnes différentes¹⁴.

14 - Nom du syndic - Quant au « *nom du syndic* » que doit indiquer le notaire « *le cas échéant* » (CCH, art. L. 711-2, II, 1°), il faut pour comprendre ce texte, le rapprocher de l'article R. 711-11, I qui se réfère pour sa part aux « *données d'identification du syndic provisoire* ». Consacrée par la loi du 24 mars 2014, l'expression « *syndic provisoire* » fait référence au syndic désigné par le règlement de copropriété ou par « *tout autre accord des parties* »¹⁵.

Alors qu'à l'origine, la désignation du syndic provisoire devait être simplement soumise à la ratification de la toute première assemblée générale, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 a modifié la procédure en introduisant la possibilité de mettre en concurrence, dès le départ, différents candidats syndics. L'alinéa 2 de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 énonce désormais que ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de

plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

En raison de cette procédure, il est possible qu'au moment où le notaire fera sa déclaration d'immatriculation, il ne dispose que du seul nom du syndic provisoire.

Le législateur en a été conscient et il a prévu le cas où le syndic provisoire ne serait pas confirmé par l'assemblée générale dans ses fonctions de syndic. Une procédure de rectification des données fournies par le notaire est organisée par l'article R. 711-13 du CCH¹⁶.

Dès lors de deux choses l'une :

- ou bien, lorsque le notaire fait sa déclaration, l'assemblée a désigné le syndic définitif et c'est son nom qui devra figurer au registre des immatriculations ;
- ou bien l'assemblée ne s'est pas encore prononcée et le notaire indiquera le nom du syndic provisoire.

b) Informations dont le notaire dispose éventuellement

15 - Le notaire doit également transmettre au teneur du registre les autres informations mentionnées à l'article R. 711-9, I et III (CCH, art. R. 711-11, I) mais seulement « *s'il en dispose* »¹⁷.

1) Informations mentionnées à l'article R. 711-9, I

16 - L'article R. 711-9, I du CCH auquel renvoie tout d'abord l'article R. 711-11, I du même code, énonce que « *lors de l'immatriculation initiale, le syndic ou l'administrateur provisoire (et donc en l'espèce, le notaire) déclare au registre les informations mentionnées à l'article L. 711-2, II* »¹⁸. Ces informations concernent les copropriétés en difficulté d'une part, et d'autre part les immeubles générateurs de dangers divers pour leurs

¹⁶ Ce texte est ainsi rédigé :

Art. R. 711-13.- I. - Lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'assemblée générale dans ses fonctions de syndic, déclare les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Lorsque le syndic désigné effectue la demande de rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires, le teneur du registre vérifie la conformité de la demande avec les informations déclarées par le syndic provisoire.

II. - Si le rattachement est contesté par le syndic provisoire ou toute personne qui y a intérêt, le teneur du registre demande les pièces justificatives mentionnées au dernier alinéa de l'article R. 711-3. En cas d'irrégularité, le teneur du registre annule le rattachement, et le cas échéant, supprime les déclarations indûment réalisées.

¹⁷ La latitude ainsi laissée au notaire fait que certains peuvent être tentés de se dispenser de façon systématique de fournir les documents énumérés par l'article R. 711-11, III, en alléguant qu'ils n'en disposent pas. Sans aller jusqu'à encourager cette attitude, on peut comprendre cette réaction, somme toute mesurée, aux abus de la réglementation....

¹⁸ C'est-à-dire en fait celles mentionnées aux 2° et 3°, puisque les informations mentionnées à l'article L.711-2,1° font partie de celles dont le notaire est censé disposer, V. n° 11 à 14.

¹³ V. sur le sujet S. Lelièvre et S. Chaix-Bryan, *La naissance de la copropriété* : AJDI 2007, p. 460. - JCl. Notarial Formulaire, V° Copropriété, fasc. 2 par J. Lafond. - Sur l'entrée en vigueur du statut de la copropriété dans le cas d'une opération immobilière réalisée par tranches ou de vente en état futur d'achèvement des lots V. JCl. Copropriété, Fasc. 61, par G. Vigneron ou JCl. Notarial Formulaire, V° Copropriété, fasc. 12, par J. Lafond.

¹⁴ Sur la notion d'achèvement et d'immeuble bâti V. Ch. Atias, *La naissance d'une copropriété : qu'est-ce qu'un bâtiment ?* : Inf. rap. copr. févr. 2002, p. 25. - J.-M. Roux, *L'immeuble « bâti » et le régime de la copropriété* : Constr.-Urb. 2008, étude 12.

¹⁵ Par exemple par les associés d'une société d'attribution avant sa dissolution-partage, par des futurs copropriétaires avant que l'immeuble soit assujéti au statut de la copropriété (Cass. 3° civ., 24 oct. 1972 : Rev. loyers 1973, p. 108. - Sur le syndic provisoire, V. JCl. Copropriété, Fasc. 88-20, par G. Vigneron. - F. Givord, Cl. Giverdon et P. Capoulade, *La copropriété* : Dalloz Action 2012-2013, n° 973 et 974. - E. Kischewsky-Broquisse, *La copropriété des immeubles bâtis* : Litec, 4° éd., 1989, n° 364).

En raison de cette procédure, il est possible qu'au moment où le notaire fera sa déclaration d'immatriculation, il ne dispose que du seul nom du syndic provisoire

occupants, susceptibles de porter atteinte à leur intégrité physique ou à leur santé¹⁹.

17 - Copropriétés en difficulté -

Le notaire est tout d'abord invité à indiquer (CCH, art. R. 711-11, I) :

- si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A (désignation d'un mandataire ad hoc) ou 29-1 (désignation d'un administrateur provisoire) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue à l'article L. 615-6 du CCH (constatation de l'état de carence du syndicat des copropriétaires).

18 - **Immeubles à risques** - Le notaire chargé de procéder à l'immatriculation doit également (« *s'il en dispose* ») signaler au « *teneur du registre* » l'existence de diverses injonctions suivantes susceptibles d'avoir été notifiées au syndic :

- injonction du préfet concernant des locaux ou installations présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, préalable à une interdiction temporaire ou définitive d'habiter (Immeubles dangereux : C. *santé publ.*, art. L. 1331-24. - Immeubles insalubres : C. *santé publ.*, art. L. 1331-26 et L. 1331-26-1) ;
- injonction du préfet concernant des travaux ou repérages à réaliser pour remédier à la présence d'amiante et de peinture au plomb dans l'immeuble (C. *santé publ.* art. L. 1334-2 et L. 1334-16) ;
- injonction du maire prescrivant la réalisation de travaux lorsque, du fait de la carence du syndicat, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation (CCH, art. L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1) ;
- notifications effectuées par le maire dans le cadre d'une procédure d'arrêté de péril et concernant des immeubles menaçant ruine (CCH, art. L. 511-2 et L. 511-3).

2) Informations mentionnées à l'article R. 711-9, III

19 - **Nature de ces informations** - Aux termes de l'article R. 711-9, III du CCH, les « *données essentielles relatives au bâti* » mentionnées à l'article L. 711-2, III, 2° et qui doivent être

communiquées au « *teneur* » du registre des immatriculations, sont les suivantes :

- le nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique si elle est disponible ;
- le nombre d'ascenseurs ;
- la période de construction ;
- la nature du chauffage de l'immeuble : individuel ou collectif (c'est nous qui précisons), et la source d'énergie (?).

REMARQUE

→ Il ne devrait pas y avoir de difficulté majeure pour le notaire à réunir ces renseignements, quelle que soit la source de la mise en copropriété...

B. - Division de la copropriété

20 - Il y a lieu de distinguer selon que la division de la copropriété est décidée par l'assemblée²⁰ ou qu'elle est ordonnée par le juge²¹.

1° Scission de copropriété décidée par l'assemblée

21 - L'article R. 711-18, alinéa 1^{er} du CCH évoque le cas d'une « *division de la propriété entraînant la création de syndicats séparés tels que le prévoit l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965* ». En pareil cas, le syndic du syndicat de copropriétaires initial doit faire porter au registre des immatriculations la mention « *syndicat de copropriétaires dissous suite à une division* », et indiquer la date de l'assemblée spéciale où la décision a été adoptée, dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle cette décision est devenue définitive (CCH, art. R. 711-18, al. 1^{er}).

Outre l'obligation de procéder à ces déclarations dans le cas de carence du syndic²², le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier le règlement de copropriété et l'état descriptif de division concernant chacun des syndicats de copropriétaires issus de la division doit procéder à la « *déclaration d'immatriculation* » de ces syndicats dans un délai de deux mois à compter de cette publication (CCH, art. R. 711-18, al. 3).

19 On imagine mal que ces dispositions, qui en toute hypothèse ne peuvent concerner que la mise en copropriété d'un immeuble ancien, puissent connaître des applications fréquentes.

20 Scission « amiable » V. *ci-dessous* 1^{er}.

21 Scission « judiciaire » V. *ci-dessous* 2^o.

22 V. n° 31.

CONSEIL PRATIQUE

→ Le texte n'indique pas quels sont les documents à transmettre au « teneur du registre » : mais on observera que la division de la copropriété entraîne la création de copropriétés nouvelles et donc de nouveaux syndicats. Il paraît logique de considérer que cette situation est assimilable à une « immatriculation initiale », et de procéder selon les indications fournies par l'article R. 711-11, I²³.

2° Scission de copropriété ordonnée par le juge

22 - On sait qu'en vertu de l'article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965, la scission du syndicat peut également être prononcée judiciairement sur demande de l'administrateur provisoire désigné à une copropriété en difficulté²⁴. En pareil cas, le juge homologue les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division, et le jugement qui prononce la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial (L. 10 juill. 1965, art. 29-8, III, al. 2). L'article R. 711-18 évoque cette hypothèse en indiquant que l'administrateur provisoire déclare la mention « syndicat de copropriétaires dissous suite à une division » dans un délai d'un mois suivant la date de la décision du juge. Le notaire ne se voit pas confier comme dans le cas de division de copropriété amiable²⁵ le soin d'intervenir à titre subsidiaire en cas de carence de l'administrateur provisoire. Cependant, l'alinéa 3 de l'article R. 711-18, qui s'applique tant au cas de scission amiable que de scission judiciaire, impose au notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété (de chacun des immeubles issus de la scission), d'effectuer la déclaration d'immatriculation des nouveaux syndicats issus de la scission dans un délai de deux mois à compter de cette publication.

CONSEIL PRATIQUE

→ Le texte n'indique pas quels sont les documents à transmettre au « teneur du registre » : mais on observera que la division de la copropriété entraîne la création de copropriétés nouvelles et donc de nouveaux syndicats. Comme nous l'avons déjà dit²⁶ il paraît logique d'appliquer en l'espèce les formalités prévues dans le cas d'« immatriculation initiale » et de procéder selon les indications fournies par l'article R. 711-11, I²⁷.

23 Sur la procédure à suivre, V. n° 10 à 19.

24 V. sur la scission judiciaire de copropriété avant la loi du 24 mars 2014, J.-M. Roux, *La scission judiciaire de copropriété : Loyers et copr. 2006, étude 3*.

25 V. n° 31.

26 V. n° 21.

27 Sur la procédure à suivre, V. n° 10 à 19.

2. Le notaire responsable à titre subsidiaire des formalités d'immatriculation

23 - Il est des cas où le notaire n'intervient qu'à titre subsidiaire dans le processus d'immatriculation des syndicats. Cette intervention est alors destinée à pallier la carence du syndic, sur qui pèse au premier chef l'obligation de « renseigner » le registre des immatriculations. Cette éventualité peut se rencontrer dans le cas de vente d'un lot de copropriété, lorsque le notaire constate que le syndicat n'est pas immatriculé (A), ou encore dans le cas de disparition du syndicat résultant d'une scission ou d'autres opérations à effet similaire, lorsque le syndic n'a pas effectué les déclarations qui lui sont imposées en pareil cas (B).

A. - Vente d'un lot de copropriété

1° Champ d'application de l'obligation d'immatriculation

24 - Selon l'article L. 711-5 du CCH, « tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété ».

Toute vente d'un lot de copropriété va donc provoquer l'immatriculation des syndicats par le notaire, lorsqu'elle n'a pas encore été effectuée. Cette nouvelle contrainte va compliquer et donc alourdir le processus de vente, qui prend l'allure d'une véritable course d'obstacles²⁸.

Il faut tenir compte cependant de ce que cette obligation d'immatriculation ne s'applique pas immédiatement, mais selon le calendrier fixé par le législateur²⁹.

On observera que le texte ne fait mention que de la vente relative à « un lot de copropriété ». Il n'y a pas lieu à notre avis de s'attacher à cet emploi du singulier : l'obligation concerne également le cas où la vente porte sur plusieurs lots... Par ailleurs, même si le texte parle de vente d'un « lot de copropriété », sans autre précision, il ne s'applique en fait qu'aux ventes portant sur des lots dépendant d'immeubles « à destination partielle ou totale d'habitation », seuls assujettis à l'obligation d'immatriculation³⁰.

Le texte précise que la mention d'immatriculation doit seulement figurer dans « l'acte authentique de vente », et non pas dans l'avant-contrat.

28 Sur les formalités à effectuer dans le cas de vente de lots de copropriété, V. J. Lafond et G. Rouzet, *Pratique de la vente du lot de copropriété : LexisNexis, coll. Droit et professionnels*, 2016.

29 V. n° 30.

30 V. n° 2.

Toute vente d'un lot de copropriété va donc provoquer l'immatriculation des syndicats par le notaire (...)

CONSEIL PRATIQUE

→ Lorsque le notaire constatera au stade de l'établissement de la promesse de vente que le syndicat des copropriétaires n'est pas immatriculé, il lui appartiendra de faire en sorte que cette immatriculation soit effective à la date de signature de l'acte authentique. Cela dit, l'absence de mention n'affecte pas la validité de la vente³¹.

25 - Une question se pose dans le cas où la ou les ventes devant intervenir entraînent la disparition du syndicat. Exemple : dans une copropriété, dont le syndicat n'est pas immatriculé, tous les copropriétaires vendent leurs lots à un promoteur. Dans la rigueur des principes il y aurait lieu de procéder dans un premier temps à l'immatriculation du syndicat, et dans un deuxième temps d'informer le « teneur du registre » de la disparition du syndicat en faisant opérer les mentions prévues par l'article R. 711-20 du CCH. On ne voit pas a priori l'intérêt pratique d'opérer cette double formalité... et d'informer le « teneur du registre » de la brève existence de ce syndicat mort-né.

2° Procédure de l'immatriculation

26 - La procédure à suivre en pareil cas diffère, aux termes mêmes de l'article L. 711-5 du CCH, selon qu'il existe ou non un « syndic désigné ».

a) Absence de « syndic désigné »

27 - **Immatriculation d'office** - L'article L. 711-5, alinéa 2, évoque tout d'abord le cas de « l'absence de syndic désigné ». Que faut-il entendre par là ? Que faire, s'il existe un syndic en place mais qui n'a pas été régulièrement désigné (par exemple un « syndic de fait »), ou un syndic dont le mandat est expiré ? Le notaire doit-il s'en tenir à l'apparence, et lui adresser une mise en demeure de procéder à l'immatriculation du syndicat ? Faut-il au contraire assimiler cette hypothèse à l'absence de syndic désigné, ce qui amènerait le notaire à procéder à l'immatriculation d'office, sans mise en demeure préalable ? Cette dernière interprétation du texte, qui amènerait le notaire à exercer un contrôle sur les conditions de désignation du syndic ne paraît pas devoir être retenue³². En effet l'article L. 711-5 vise le cas d'absence de syndic désigné et non pas d'absence de syndic « régulièrement » désigné. À partir du moment donc où un syndic est en place, il ne faut, à notre

31 Sur les sanctions, V. n° 33.

32 Ce contrôle est délicat à effectuer, sur le plan juridique et pratique. Sur les vérifications à opérer, V. *JCL. Notarial Formulaire*, V° Copropriété, fasc. 250, par G. Vigneron.

avis, procéder à l'immatriculation d'office qu'après mise en demeure.

Lorsqu'il n'existe pas de syndic « désigné » (c'est-à-dire dans le cas de vacance du poste), le texte ne laisse pas d'autre choix au notaire que de procéder à l'immatriculation « d'office » du syndicat de copropriétaires (CCH, art. L. 711-5, al. 2), selon les modalités que nous examinerons ci-dessous³³.

CONSEIL PRATIQUE

→ Dans certains cas, pour ne pas retarder exagérément le processus de vente, il pourrait en pratique s'avérer plus expédient de provoquer la désignation d'un syndic que de mettre en œuvre la procédure prévue par les articles L. 711-6 et R. 711-11, II, du CCH : tout dépend des délais qui seront demandés par l'établissement public teneur du registre pour procéder à l'immatriculation...³⁴

b) Existence d'un « syndic désigné »

28 - **Immatriculation après mise en demeure** - S'il existe un syndic « désigné », la responsabilité de la déclaration d'immatriculation pèse sur lui à titre principal. Afin de le placer devant ses responsabilités, la loi a prévu qu'une mise en demeure doit lui être adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (CCH, art. L. 711-5, al. 2 et L. 711-6, I). Cette mise en demeure peut émaner d'un copropriétaire ou de « toute personne qui y a un intérêt » et donc en l'espèce soit du vendeur, soit du notaire instrumentaire³⁵.

La mise en demeure va faire courir un délai d'un mois, au-delà duquel il appartient au notaire de procéder « d'office » à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

Cette mise en demeure doit être distinguée de celle prévue par l'article L. 711-6, II, du Code de la construction de l'habitation délivrée par l'établissement « teneur du registre » des immatriculations, qui ne s'applique que pour obtenir du syndic « l'exécution des obligations mentionnées aux articles L. 711-1 à L. 711-4 ». Si cette mise en demeure reste sans effet pendant un mois, elle peut déboucher sur la condamnation du syndic au paiement d'une astreinte³⁶. Le notaire pourrait être tenté

33 V. n° 29.

34 La désignation d'un syndic par la voie judiciaire peut être rapide. D'autre part, il faut rappeler que dans le cas où la copropriété est « dépourvue de syndic », l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, créé par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite loi Macron, permet à tout copropriétaire de convoquer l'assemblée aux fins de nomination d'un syndic (procédure qui peut être aisément utilisée dans les copropriétés de petite taille).

35 L'intérêt en jeu pour le notaire est de pouvoir effectuer les formalités d'immatriculation qui lui sont imposées par la loi.

36 L'application de l'astreinte est laissée à l'appréciation de l'établissement teneur du registre. Elle court à compter de la fin de la mise en demeure

de saisir directement le « teneur du registre » pour lui demander d'adresser au syndic la mise en demeure prévue par l'article L. 711-6, II, et de lui appliquer éventuellement une astreinte. Cette procédure est en effet pour le syndic beaucoup plus incitative que celle visée à l'article L. 711-5, alinéa 2 : mais cette voie est à notre avis fermée au notaire qui a été placé sur un « rail juridique » par le législateur.

L'article L. 711-5 alinéa 3 du CCH précise que les frais engagés par le notaire sont « supportés par le syndic ou, si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat (cas du syndic « bénévole ») par le syndicat ». ³⁷ C'est dire que le notaire sera dans l'obligation d'avancer les frais d'immatriculation ³⁸, qui seront constitués par ses propres frais et émoluments et les frais réclamés par le teneur du registre des immatriculations (dont on peut penser qu'il sera « payant »). Les sommes ainsi avancées devront ensuite être récupérées à l'encontre du syndic, ou si le syndic est bénévole, à l'encontre du syndicat concerné.

3° Informations à transmettre au teneur du registre

²⁹ - Les modalités de l'immatriculation « d'office » sont fixées par l'article R. 711-11, II, du CCH ³⁹. Selon ce texte il appartient au notaire de transmettre au « teneur du registre » :

- les informations mentionnées à l'article L. 711-2, II, 1^o ⁴⁰ ;
- les coordonnées du syndic lorsque celui-ci a été désigné ;
- et, seulement « lorsqu'elles figurent dans les documents annexés à la promesse de vente », les « autres informations mentionnées à l'article R. 711-9, I et III » ⁴¹.

4° Dispositions transitoires

³⁰ - Aux termes de l'article 53, III, de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi Alur) les articles L. 711-2, I, (principe de l'immatriculation obligatoire des syndicats), L. 711-4, II (obligation pour le syndic de faire la déclaration d'immatriculation), L. 711-5 (obligation d'immatriculation en cas de vente d'un lot par le notaire) et L. 711-6 (possibilité de mise en demeure du syndic de procéder à l'immatriculation et de le faire condamner à une astreinte) ne sont applicables :

et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données. Elle est recouvrée comme en matière de contributions directes, au profit de l'établissement public chargé de la tenue du registre. Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine. Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat (CCH, art. L. 711-6, II).

³⁷ Le syndic bénévole n'encourt personnellement aucune sanction et peut sans grand risque ne pas donner suite à la mise en demeure du notaire.

³⁸ Il devra se faire provisionner à cette fin...

³⁹ Le texte vise, à notre avis par erreur « l'immatriculation d'office prévue à l'article L. 711-4 » ; il faut lire « prévue à l'article L. 711-5 alinéa 2 ».

⁴⁰ Sur la teneur de ces informations, V. n° 11 à 14.

⁴¹ Sur la teneur de ces informations, V. n° 16 à 19.

- qu'à compter du 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- à compter du 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- à compter du 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Signalons qu'aux termes de l'article 53, I II, 1° de la loi du 24 mars 2014, les dispositions de l'article L. 711-5 du CCH (obligation de faire figurer le numéro d'immatriculation dans l'acte authentique de vente) s'appliquent également dans le cas de vente d'immeubles neufs ou d'immeubles mis en copropriété, quel que soit le nombre de lots. Ces immeubles doivent en effet être immatriculés lors de la publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier ou au livre foncier ⁴².

Prenons l'exemple d'un notaire qui vend un lot de copropriété en novembre 2017, dans un immeuble comprenant 150 lots, mis en copropriété en janvier 2017 sans qu'il ait été satisfait à l'obligation d'immatriculation. Le syndic a jusqu'au 30 décembre 2017 pour procéder à l'immatriculation du syndicat ⁴³. Le notaire chargé de recevoir l'acte de vente ne peut donc lui adresser la mise en demeure prévue par l'article L. 711-5 alinéa 2, ce texte ne pouvant être invoqué qu'à compter du 31 décembre 2017. Il lui appartiendra donc soit de procéder lui-même à l'immatriculation s'il est à l'origine de l'erreur commise en janvier 2017 selon les modalités prévues par l'article R. 711-11, I du CCH ⁴⁴, soit de mettre en demeure son confrère qui a publié le règlement de copropriété et l'état descriptif de division d'y procéder.

B. - Opérations entraînant la dissolution du syndicat initial ou la « disparition du statut de la copropriété »

1° Scission de copropriété « amiable »

³¹ - Lorsqu'intervient une scission « amiable » de copropriété, dans le cadre de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic du syndicat de copropriétaires initial doit faire porter au registre des immatriculations la mention « syndicat de copropriétaires dissous suite à une division » ainsi que « la date de l'assemblée spéciale où la décision a été adoptée dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle cette décision est devenue définitive ».

⁴² V. n° 9.

⁴³ V. n° 4.

⁴⁴ Cette immatriculation s'opérera selon les modalités prévues par l'article R. 711-11, I du CCH. - V. n° 10 à 19.

REMARQUE

→ Le notaire se voit chargé ici d'une mission subsidiaire : il devra faire cette double déclaration dans tous les cas où pour une raison quelconque elle n'aura pas été effectuée par le syndic⁴⁵.

2° Opérations emportant disparition du statut de la copropriété

32 - Dans les situations entraînant disparition du statut de la copropriété autres que celles déjà réglementées (Scission de copropriété amiable ou judiciaire : CCH, art. R. 711-18. - Expropriation pour cause d'utilité publique : CCH, art. R. 711-19), il appartient à titre principal au « dernier syndic en place » de faire porter au registre des immatriculations la mention « syndicat de copropriétaire dissous » et la date de disparition du statut (CCH, art. R. 711-20).

L'article R. 711-20 du CCH prévoit le cas où le syndic en place n'a pas procédé à cette formalité. Le notaire « chargé de la dernière transaction immobilière aboutissant à la disparition du syndicat de copropriétaires » doit alors se substituer à lui et effectuer les déclarations prévues par ce texte au « teneur du registre ».

Quels sont les cas dans lesquels ce texte pourra être appelé à jouer ? Par hypothèse, la disparition du syndicat doit résulter d'une « transaction immobilière ». Le terme est vague et relève plutôt de la langue courante que du vocabulaire juridique.

On peut citer, parmi les opérations nécessitant l'intervention du notaire se traduisant par la disparition du syndicat (sans prétendre être exhaustif) : la réunion de copropriétés ; la décision des copropriétaires mettant fin à l'état de copropriété (copropriété horizontale) ; la réunion de tous les lots entre les mains d'une même personne (à la suite d'une acquisition, de l'ouverture d'une succession, d'un apport en société, etc.).

En l'absence de dispositions transitoires, les obligations imposées par l'article R. 711-20 du CCH sont immédiatement applicables.

45 Le notaire n'aura généralement pas les moyens de déterminer par lui-même la date à laquelle la décision de l'assemblée spéciale prévue par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 est devenue définitive. Il lui appartiendra de demander au syndic d'établir une attestation à ce propos. À défaut de réponse le notaire pourrait demander au « teneur du registre » des immatriculations de signifier au syndic une mise en demeure et de lui appliquer une astreinte, courant jusqu'à l'obtention du renseignement demandé (en vertu de l'article L. 711-6, II, du CCH).

En résumé le notaire doit procéder à l'immatriculation du syndicat des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- lorsqu'il établit, à compter du 1^{er} janvier 2017, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division d'une copropriété nouvelle, quel que soit le nombre de lots qu'elle comporte⁴⁶ ;
- lorsqu'il constate la division d'une copropriété préexistante⁴⁷ ;
- lorsqu'il vend un lot de copropriété et que le syndicat des copropriétaires n'est pas immatriculé : mais l'obligation ne s'applique que progressivement en fonction de la taille de la copropriété⁴⁸.

33 - Nous nous interrogerons pour terminer sur les **sanctions encourues par le notaire** dans le cas du non-respect de la réglementation.

Il faut à ce sujet signaler une particularité : le notaire qui omet d'accomplir les diverses obligations qui lui sont imparties en ce qui concerne l'immatriculation des syndicats n'encourt aucune sanction spécifique. Sa situation est, de ce point de vue, beaucoup plus avantageuse que celle du syndic qui, ainsi que nous l'avons vu⁴⁹, peut être sanctionné financièrement s'il ne remplit pas les obligations qui pèsent sur lui en matière d'immatriculation des syndicats.

Il reste que la responsabilité du notaire peut être recherchée selon le droit commun et qu'il encourt éventuellement des sanctions disciplinaires...

La responsabilité du notaire ne sera effectivement engagée qu'à la condition de démontrer l'existence d'une faute et d'un préjudice en relation avec la faute commise. Quel peut être le préjudice causé par l'absence d'immatriculation ? Comme on l'a observé, elle est sans conséquence pour la personnalité juridique du syndicat dont il bénéficie, qu'il soit ou non immatriculé⁵⁰. Toutefois l'article L. 711-6 énonce que les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics qu'à la condition d'être immatriculés au registre et que les données les concernant soient actualisées. L'impossibilité pour le syndicat de recevoir une subvention à laquelle il est en droit de prétendre pourrait donc être éventuellement reprochée au notaire (comme au syndic) qui aurait négligé de procéder aux formalités d'immatriculation ou de transmettre les données destinées à mettre à jour le registre d'immatriculation.

46 V. n° 8 à 19.

47 V. n° 20 à 22.

48 V. n° 24 à 30.

49 V. n° 28.

50 J.-M. Roux, *Le fonctionnement des copropriétés*, préc. note (1), n° 9.

Formule

Mise en demeure du syndic de procéder à l'immatriculation du syndicat des copropriétaires

Observations - Il est rappelé qu'une semblable mise en demeure ne pourra être adressée, à compter du 31 décembre 2016 et pendant l'année 2017, qu'aux syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots¹.

Ayant été chargé de la vente d'un lot dans l'immeuble en copropriété que vous administrez, situé à ... rue... n°... j'ai pu constater que le syndicat des copropriétaires n'était pas immatriculé.

Conformément aux dispositions des articles L. 711-5 alinéa 2 et L. 711-6, du CCH, je vous demande par la présente mise en demeure de bien vouloir procéder à cette immatriculation.

Vous voudrez bien m'indiquer par retour les suites que vous entendez réserver à ma demande et le délai que vous pensez être nécessaire pour obtenir l'immatriculation, étant précisé que le processus de vente est actuellement suspendu, dans l'attente de cette immatriculation, dont la mention doit figurer dans l'acte authentique de vente (CCH, art. L. 711-5, al. 1^{er}).

Je vous rappelle que si la présente mise en demeure reste sans effet après expiration d'un délai d'un mois, je procéderai moi-même à l'immatriculation du syndicat, comme la loi me l'impose (CCH, art. L. 711-5, al. 2). Les frais engagés seront alors supportés par vous personnellement (*si le syndic n'est pas rémunéré indiquer* : les frais engagés seront alors supportés par le syndicat que vous administrez).

Il me paraît préférable que cette immatriculation soit opérée par vos soins, car vous disposez de tous les éléments permettant d'y procéder.

Je suis à votre disposition pour que nous examinions ensemble, si vous le souhaitez, les suites à donner à cette obligation légale.

Veuillez recevoir...

1 V. n° 30. - Sur l'entrée en vigueur progressive de l'obligation d'immatriculation, V. n° 4.

SERVICE INCLUS
dans votre abonnement papier



Lexis® Kiosque Consultez vos revues au format numérique

Et profitez de vos articles en **lecture audio!** **Nouveau!**

→ Vos avantages :

- Accédez à votre bibliothèque de revues **en un clic** ;
- Consultez votre revue à tout moment, même **sans accès internet**, une fois téléchargée ;
- Bénéficiez d'un **confort de lecture** et d'un accès optimisé pour chaque support de consultation (tablette, smartphone) ;
- Stockez et retrouvez **très simplement** vos anciens numéros ;
- Feuilletez **librement** votre revue, ou sélectionnez un article précis.



LexisNexis®

Informations **01 71 72 47 70**

GUIDE D'ACCÈS À LEXIS® KIOSQUE
depuis mon smartphone ou ma tablette



- ① Je m'identifie sur www.lexisnexis.fr/lexiskiosque avec mon numéro client*
- ② Je reçois par email sécurisé mon **login** et mon **mot de passe**
- ③ Je **télécharge gratuitement** sur **App Store** ou **Google Play** l'app **Lexis® Kiosque**
- ④ Je me **connecte à Lexis® Kiosque** grâce à mon **login** et mon **mot de passe**
- ⑤ Je **télécharge ma revue** dans ma bibliothèque virtuelle (*Inclus dans mon abonnement papier*)

Disponible sur



(*Retrouvez votre numéro client sur le « blister » de votre revue.)

