



## Obligations de la donation entre vifs d'un bien immobilier en cop

-----  
Par Clavielle95

Bonjour,

J'aimerais obtenir des éclaircissements sur les implications d'une donation entre vifs d'un bien immobilier en copropriété, plus spécifiquement dans le cas où le donateur a été soumis à des obligations votées lors des Assemblées générales de copropriété.

Voici ma situation :

Ma mère était propriétaire de trois lots en copropriété. Elle en a vendu deux par le passé et a récemment réalisé une donation envers moi, sa fille, pour le troisième lot.

Ma question est la suivante :

Est-ce qu'une donation entre vifs (mère et fille) d'un bien immobilier implique la transmission automatique de toutes les obligations concernant le donateur qui ont été votées lors des Assemblées générales de copropriété depuis 2016, avant la vente de tous les lots et de la donation ?

Ces obligations incluent notamment la mise en conformité de l'assainissement collectif, le règlement des charges impayées depuis 2021, la constitution de servitudes non déclarées, etc.

Je vous remercie par avance pour votre expertise et vos conseils sur cette question.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Le nouveau propriétaire est subrogé dans tous les droits et obligations de l'ancien. A l'égard de la copropriété, vous seule êtes responsable. Entre vous et votre mère, cela dépend des clauses de l'acte de donation. Si votre mère ne s'est engagée à rien, c'est vous qui devez assumer les responsabilités liées à cet appartement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Je plussoie.

La donation du bien correspond au transfert de la propriété et aussi de tous les droits et devoirs vis-à-vis de la copropriété.

-----  
Par isernon

bonjour,

c'est pour éviter ce genre de surprises que le vendeur doit fournir les P.V. des 3 dernières A.G. lors de la vente à l'acquéreur.

salutations

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Mais cela ne s'applique apparemment pas à une donation.

Article L721-2 CCH

I. - Les dispositions du présent article s'appliquent à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété.

II. - En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

[?]

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic ;

[?]

III. - Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente, les documents et les informations mentionnés au 1°, au c du 2° et aux 3° à 7° du II sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié ou remis à l'acquéreur conformément aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 271-1. Les dispositions des quatre derniers alinéas du II sont applicables au présent III.

Certes au I. est mentionné le cas général de cession, qui pourrait contenir la cession à titre gratuit, mais et les termes employés au II. et au III. semblent bien ne s'appliquer qu'à la vente.

J'en déduis que l'expression "cession de droit réel immobilier" est là pour les cas de vente de nue-propiété ou de vente d'usufruit.

-----  
Par yapasdequoi

J'ai trouvé ceci dans le décret qui donc s'applique aussi aux donations :

Article 4

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, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

-----  
Par Rambotte

Ceci ne semble pas concerner les procès-verbaux d'assemblée générale, point soulevé par Isernon.

Visiblement, cela ne concerne que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division en son état à jour (suite à éventuelles modifications), fût-il non publié.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut bien distinguer deux choses très différentes :

- les droits et obligations du propriétaire d'un lot de copropriété à l'égard du syndicat des copropriétaires,
- les droits et obligations réciproques du cédant d'un lot de copropriété et du cessionnaire.

Est-ce qu'une donation entre vifs (mère et fille) d'un bien immobilier implique la transmission automatique de toutes les obligations concernant le donateur qui ont été votées lors des Assemblées générales de copropriété depuis 2016, avant la vente de tous les lots et de la donation ?

Le syndicat des copropriétaires ne connaît que le propriétaire du lot. Les obligations du copropriétaire cédant sont transmises au nouveau copropriétaire à compter de la notification au syndic de l'avis de mutation mentionné à l'article 6 du décret 67-223 du 10 juillet 1965.

Mise en conformité de l'assainissement collectif : quelle mise en conformité ? C'est peut-être à examiner en détail. Il y peut y avoir responsabilité du copropriétaire sur ses parties privatives, responsabilité du syndicat sur les parties communes de la copropriété et responsabilité de la personne publique sur le réseau public d'assainissement qui appartient au domaine public. S'il y a une obligation du copropriétaire relative au branchement de son lot sur un réseau interne à la copropriété, cette obligation envers le syndicat est transmise au donataire.

Paiement des charges de copropriété : une créance du syndicat oblige celui qui était copropriétaire à compter de la date à laquelle la créance était devenue exigible. Celui qui a reçu en donation un lot de copropriété n'est redevable que des dettes envers le syndicat afférentes à ce lot qui sont devenues exigibles postérieurement à la date de la notification de l'avis de mutation.

Cependant, le syndicat a une hypothèque légale qui peut avoir été inscrite avant la donation et qui pourrait ainsi permettre une saisie du lot postérieurement à la date de la donation.

Par ailleurs, le syndicat peut éventuellement agir en nullité de la donation au motif que celle-ci aurait été consentie frauduleusement par le donateur afin d'organiser son insolvabilité.

Ces hypothèses ne sont à considérer que pour des créances du syndicat d'un montant suffisamment élevé pour qu'il puisse justifier une saisie immobilière.

L'opposition sur le prix de vente prévue à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas possible en cas de donation puisqu'il n'y a pas de vente.

constitution de servitudes non déclarées : quelles servitudes ?

Une servitude est un droit réel soumis à publicité. Une servitude conventionnelle grevant le lot transmis par donation n'est opposable au donataire que s'il a été publié. Les servitudes légales telles qu'un droit de passage pour cause d'enclave sont toujours opposables même non publiées. Par ailleurs des servitudes apparentes et continues peuvent avoir été créées par prescription.